



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru

Dogfen Ymgynghori

Datganoli Trethi i Gymru – Treth Trafodiadau Tir

Dyddiad cyhoeddi: 10 Chwefror 2015
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 6 Mai 2015



Trosolwg

Mae'r ymgynghoriad hwn yn gwahodd safbwyntiau ar Dreth Trafodiadau Tir a fydd yn disodli Treth Dir y Doll Stamp yng Nghymru yn Ebrill 2018.

Sut i ymateb

Dylid cyflwyno ymatebion i'r ymgynghoriad hwn fel eu bod yn cyrraedd erbyn **6 Mai 2015** fan hwyraf. Ceir cyflwyno ymatebion naill ai: yn electronig ar y ffurflen ar-lein:

<http://wales.gov.uk/consultations/forms/land-transaction-tax/?lang=cy>

Drwy e-bost i:

FinancialReformMailbox@cymru.gsi.gov.uk

(rhowch 'Ymgynghoriad ar Dreth Trafodiadau Tir' yn y llinell bwnc).

Neu drwy'r post at:

Yr Is-adran Polisi a Deddfwriaeth Trethi

Zil Lawr – Dwyrain

Llywodraeth Cymru, Parc Cathays

Caerdydd, CF10 3NQ

Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Gellwch ofyn am fersiynau o'r ddogfen hon mewn fformat hygyrch, gan gynnwys MS Word, print bras a Braille, neu mewn ieithoedd eraill.

Mae'r dogfennau ymgynghori i'w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru yn:

www.cymru.gov.uk/ymgyngoriadau

Gellir gweld yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn Casglu a Rheoli Trethi Datganoledig yng Nghymru ar wefan Llywodraeth Cymru yn:

www.cymru.gov.uk/ymgyngoriadau

Mae adroddiad cyntaf y Comisiwn ar Ddatganoli yng Nghymru (Comisiwn Silk), ymateb Llywodraeth y DU i'r adroddiad cyntaf a Bil Cymru i'w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru yn: <http://cymru.gov.uk/funding/financereform/?lang=cy>

Manylion cysylltu

I gael rhagor o wybodaeth:

Neil Butt

Yr Is-adran Polisi a Deddfwriaeth Trethi

Zil Lawr – Dwyrain

Llywodraeth Cymru, Parc Cathays

Caerdydd, CF10 3NQ

E-bost:

FinancialReformMailbox@cymru.gsi.gov.uk

Diogelu data

Sut y byddwn yn defnyddio'r farn a'r wybodaeth a roddwch inni

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 ymdrin â nhw. Mae'n bosibl y bydd aelodau eraill o staff Llywodraeth Cymru yn gweld yr ymateb hefyd, er mwyn eu helpu i gynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol.

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 sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Mae hynny'n helpu i ddangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol. 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'ch manylion.

Mae'n bosibl y bydd yr enwau a'r cyfeiriadau y byddwn wedi'u cuddio yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach, er nad yw hynny'n debygol o ddigwydd yn aml iawn. Mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn caniatáu i'r cyhoedd gael gweld gwybodaeth a gedwir gan lawer o gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru. Mae hynny'n cynnwys gwybodaeth sydd heb ei chyhoeddi. Fodd bynnag, mae'r gyfraith hefyd yn caniatáu inni gadw gwybodaeth yn ôl dan rai amgylchiadau. Os bydd unrhyw un yn gofyn am gael gweld gwybodaeth a gadwyd yn ôl gennym, bydd rhaid inni benderfynu a ydym am ei rhyddhau ai peidio. Os bydd rhywun wedi gofyn inni beidio â chyhoeddi ei enw a'i gyfeiriad, bydd hynny'n ffaith bwysig inni ei chadw mewn cof. Fodd bynnag, fe allai fod rheswm pwysig dros orfod datgelu enw a chyfeiriad unigolyn, er ei fod wedi gofyn inni beidio â'u cyhoeddi. Byddem yn cysylltu â'r unigolyn ac yn gofyn am ei farn cyn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol i ddatgelu'r wybodaeth.

Cynnwys

Rhagair

Tudalen

Pennod 1: Cyflwyniad a chefnidir polisi

1

Pennod 2: Trafodiadau eiddo preswyl

6

Pennod 3: Trafodiadau eiddo amhreswyl

14

Pennod 4: Partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau

18

Pennod 5: Lesoedd

22

Pennod 6: Rhyddhadau ac esemptiadau

26

Pennod 7: Cydymffurfio, osgoi treth, anghydfodau a chosbau

32

Crynodeb o'r cwestiynau

41

Atodiad 1: Crynodeb o'r rhyddhadau SDLT

44

Atodiad 2: Asesiad effaith dechreuol

46

Rhagair gan y Gweinidog Cyllid a Busnes y Llywodraeth

Mae Deddf Cymru 2014, a basiwyd yn ddiweddar gan Senedd y DU, yn paratoi'r ffordd ar gyfer rhoi pwerau trethu newydd i Gymru, gan gryfhau ymhellach ein gallu i reoli ein materion ariannol ein hunain.

Mae hwn yn gam i'w groesawu yn hanes datganoli, gan y bydd modd inni am y tro cyntaf gyflwyno trethi penodol Gymreig yn lle trethi sefydledig y DU. Bydd modd i'r trethi gael eu teilwra a'u rhoi ar waith mewn ffordd sy'n gweddu i'n hamgylchiadau ni

Yn yr ymgynghoriad hwn – sef yr ail o dri ymgynghoriad a gyhoeddir gennyf ynghylch gwahanol agweddau ar y pwerau trethu newydd – rwyf yn gofyn eich barn ynglŷn â ffurf treth Gymreig newydd a fydd yn disodli Treth Dir y Dreth Stamp o Ebrill 2018 ymlaen.

Mae'r dreth hon yn effeithio ar gynifer ohonom – pobl sy'n prynu neu'n gwerthu tai, adeiladwyr, datblygwyr neu fuddsoddwyr mewn eiddo, busnesau sy'n rhentu adeiladau yn y farchnad amhreswyl a phawb sy'n cyflawni swyddogaethau pwysig yn y trafodiadau. Mae'n bosibl y bydd cyfran helaeth o boblogaeth Cymru yn teimlo effaith y newidiadau a wnawn i'r dreth. Oherwydd hynny, rwy'n mawr obeithio y byddwch yn barod i rannu eich syniadau ynglŷn â sut dylem fynd i'r afael â hyn.

Rwyf eisoes wedi datgan f'egwyddorion ynglŷn â threthi yng Nghymru. Fy nod yw datblygu trethi a fydd yn deg i'r busnesau a'r unigolion sy'n eu talu; trethi syml, gyda rheolau eglur, a fydd yn cadw costau cydymffurfio a gweinyddu mor isel ag y gellir; a fydd yn cynnal twf a swyddi, ac yn eu tro yn helpu i ymladd tlodi; ac yn darparu sefydlogrwydd a sicrwydd i drethdalwyr.

Un o'r rhesymau dros wella symlrwydd ac eglurder yw lleihau'r cyfleoedd i osgoi ac efadu trethi. Trethiant sy'n cyllido'r gwasanaethau cyhoeddus rydym i gyd yn dibynnu arnynt. Ond tra bo'r mwyafrif ohonom yn talu'r trethi sy'n ddyladwy, gwn fod lleiafrif hefyd yn ymdrechu i fanteisio yn annheg. Mae hynny'n gwbl annerbyniol. Yn yr ymgynghoriad hwn, felly, gofynnir eich barn ynglŷn â mesurau i annog cydymffurfio â'r dreth, a'r cosbau a ddylai ddilyn mewn achosion o efadu ac osgoi. Rwy'n benderfynol o sefydlu trefniadau cadarn a fydd yn mynd i'r afael â'r mater hwn

Mae Llywodraeth y DU eisoes, yn Natganiad yr Hydref, 2014, wedi diwygio un mater allweddol y byddem, fel arall, wedi rhoi sylw iddo yn yr ymgynghoriad hwn, sef y dull o godi treth dir y dreth stamp ar sail 'slabiau'. Rwy'n croesawu'n diwygiad hwnnw. Ond er nad wyf o blaid newid er ei fwyn ei hunan, rwy'n awyddus i chwilio hefyd am ffyrdd eraill o wella'r system bresennol ac o'i gwneud yn fwy effeithiol, effeithlon ac addas ar gyfer blaenoriaethau Cymru. Yn benodol, rwy'n gobeithio canfod gwelliannau a fydd yn hwyluso busnes, fel bod Cymru'n parhau'n lle deniadol ar gyfer menter a masnach.

Bydd yr ymgynghoriad hwn yn un agored ac eang. Fy mwriad yw sicrhau bod pob opsiwn yn cael ei ystyried. Rwy'n eich annog yn daer i gyfrannu drwy fynegi eich barn, ac edrychaf ymlaen at ddarllen eich cynigion ar gyfer cynllunio'r trethi hyn, sef y trethi Cymreig cyntaf ers dros 800 mlynedd.

Jane Hutt

Y Gweinidog Cyllid a Busnes y Llywodraeth
Chwefror 2015

Pennod 1: Cyflwyniad a chefnidir polisi

Hanes yr SDLT

1.1 Cyflwynwyd y Dreth Stamp gyntaf ym 1694. Roedd honno yn dreth a godid ar ystod eang o wahanol ddogfennau, gan gynnwys trosglwyddiadau tir. Disodlwyd y Dreth Stamp ar drafodiadau tir gan Dreth Dir y Dreth Stamp (SDLT) yn 2003; treth hunanasesedig yw hon, a godir ar drafodiadau tir, gyda chyfraddau ar wahân ar gyfer trafodiadau preswyl ac amhreswyl. Cyn Datganiad yr Hydref gan Ganghellor y Trysorlys ar 3 Rhagfyr 2014, roedd strwythur 'slabiau' yn bodoli mewn perthynas â thrafodiadau preswyl ac amhreswyl, ac yn peri bod pa bynnag gyfradd dreth oedd yn berthnasol yn gymwys i swm llawn y gydnabyddiaeth a delid (gweler tablau 1.1 ac 1.2).

Tabl 1.1: cyfraddau a bandiau SDLT fel y'u cyflwynwyd yn 2003 ar gyfer trafodiadau preswyl

Pris pryniant/premiwm les neu werth trosglwyddiad	Cyfradd
Hyd at £60,000	0%
Dros £60,000 i £250,000	1%
Dros £250,000 i £500,000	3%
Dros £500,000	4%

Tabl 1.2: cyfraddau a bandiau SDLT fel y'u cyflwynwyd yn 2003 ar gyfer trafodiadau amhreswyl

Pris pryniant/premiwm les neu werth trosglwyddiad	Cyfradd
Hyd at £150,000	0%
Dros £150,000 i £250,000	1%
Dros £250,000 i £500,000	3%
Dros £500,000	4%

1.2 Pan gyflwynwyd y dreth SDLT, y trothwy cychwynnol ar gyfer trafodiadau amhreswyl oedd £150,000, sef yr un lefel â'r lefel bresennol; ond ar gyfer trafodiadau preswyl, y trothwy oedd £60,000. Ers Rhagfyr 2003, mae'r trothwy dechreuol ar gyfer trafodiadau preswyl wedi ei godi i £120,000 yn 2005 ac wedyn i £125,000 yn 2006.

1.3 Ac eithrio'r cyfraddau sy'n gymwys i eiddo preswyl o bris uchel, ni fu newid yn y cyfraddau SDLT rhwng 2003 a 2014, ar gyfer trafodiadau preswyl nac amhreswyl. Ar gyfer trafodiadau preswyl pris uchel, cyflwynwyd dau fand ychwanegol; y cyntaf yn Ebrill 2011 ar gyfer eiddo gwerth £1m neu ragor, a drethid ar gyfradd o bump y cant; a'r ail yn 2012 ar gyfer eiddo gwerth £2m neu ragor, a drethid ar gyfradd o saith y cant. Mae cyfradd arbennig o 15 y cant hefyd yn gymwys i drafodiadau preswyl o fwy na £500,000 pan fo'r prynwr yn 'berson annaturiol' (h.y. cwmnïau, partneriaethau gydag un neu ragor o gwmnïau yn aelodau, a chynlluniau buddsoddi ar y cyd).

1.4 Yn Rhagfyr 2014, newidiwyd y system SDLT breswyl pan ddisodlwyd y system slabiau gan system gyfraddau ymylol neu 'dafello'g', gyda chyfraddau a bandiau newydd (gweler tabl 1.3). Amcangyfrifir y bydd cost y newid hwn i Drysorlys y DU yn £800m y flwyddyn. Trafodir hyn ymhellach yn y bennod nesaf.

1.5 Dangosir y cyfraddau a'r bandiau SDLT newydd yn y tabl canlynol;

Tabl 1.3: cyfraddau a bandiau SDLT fel y'u cyflwynwyd yn Rhagfyr 2014 ar gyfer trafodiadau preswyl

Pris pryniant/premiwm les neu werth trosglwyddiad	Cyfradd (canran o'r gyfran o'r pris pryniant)
Hyd at £125,000	0%
Dros £125,000 i £250,000	2%
Dros £250,000 i £925,000	5%
Dros £925,000 i £1.5 miliwn	10%
Dros £1.5 miliwn	12%

1.6 Mae Llywodraeth y DU yn amcangyfrif y bydd 98 y cant o'r pryniannau preswyl sy'n drethadwy yn denu llai o SDLT o dan y rheolau newydd hyn. O dan y rheolau newydd, bydd prynwyr eiddo preswyl sy'n costio mwy na £937,500 yn talu'r un faint, neu lai, o SDLT.

Datganoli SDLT i Gymru

1.7 Mae Deddf Cymru 2014 yn darparu ar gyfer datgymhwyso SDLT y DU yng Nghymru ac yn rhoi i'r Cynulliad bwerau i ddisodli SDLT y DU gan dreth Gymreig ar drafodiadau sy'n ymwneud â buddiannau mewn tir. Bydd angen i'r darpariaethau hyn gael eu cychwyn gan Orchymyn a wneir gan Lywodraeth y DU. Mae'r Papur Gorchymyn *Bil Cymru: Atebolrwydd a Grymuso Ariannol* yn cynnwys gwybodaeth esboniadol am y modd y gweithredir llawer o'r pwerau sydd yn y Ddeddf, ac yn pennu Ebrill 2018 fel dyddiad targed ar gyfer cychwyn y darpariaethau hyn.

1.8 Gwneir darpariaeth hefyd yn Neddf Cymru 2014 i ddatgymhwyso'r Dreth Dirlenwi yng Nghymru a'i disodli gan dreth Gymreig ar wastraff a waredir drwy dirlenwi. Caiff ymgynghoriad ei lansio'n fuan, ar gynigion ar gyfer treth amgen ar wastraff a waredir drwy dirlenwi yng Nghymru

1.9 Roedd y Papur Gorchymyn *Bil Cymru: Atebolrwydd a Grymuso Ariannol* yn cadarnhau y bydd grant bloc Cymru yn cael ei leihau o ganlyniad i ddatganoli SDLT a'r Dreth Dirlenwi. Nid yw'r union fodd yr addesir y grant bloc wedi ei benderfynu eto. Rhagdybir fodd bynnag y didynnir o'r grant bloc amcangyfrif o gyfanswm yr SDLT a'r Dreth Dirlenwi, y byddid wedi eu codi yng Nghymru yn 2018/19 (sef blwyddyn gyntaf y trethi datganoledig).

1.10 Pe bai Llywodraeth Cymru yn dewis peidio â gweithredu unrhyw ffurf o dreth yng Nghymru ar drafodiadau tir (ac ar waredu gwastraff drwy dirlenwi), byddai'n rhaid i Lywodraeth Cymru naill ai weithredu gyda gostyngiad sylweddol yn ei chyllideb, neu ganfod ffyrdd amgen o godi refeniw i gynnal y lefelau adnoddau presennol.

1.11 Bwriad y Llywodraeth hon, o Ebrill 2018 ymlaen, yw parhau i godi treth ar drafodiadau sy'n ymwneud â buddiannau mewn tir. Yr enw ar y dreth honno fydd y Dreth Trafodiadau Tir (LTT). Dewisodd Llywodraeth Cymru barhau i godi treth, oherwydd effaith bosibl unrhyw ostyngiad yn lefel yr adnoddau ar gyflenwi'r gwasanaethau cyhoeddus, yn enwedig yn ystod y cyfnod estynedig presennol o gyni cyllidebol. Yn ogystal, mae'r ffurf hon o dreth bellach yn nodwedd gyfarwydd yn y broses o gaffael neu lesu tir ac adeiladau ledled y DU, ac mae ffurf gyffelyb o'r dreth yn debygol o barhau mewn rhannau eraill o'r DU ar ôl 2018.

1.12 Yn Neddf Cymru 2014 mae'r pŵer a roddir i'r Cynulliad i ddeddfu ar gyfer treth arall a fydd yn cymryd lle SDLT, wedi ei gyfyngu yn eglur i drethu trafodiadau tir. Er bod dulliau amgen wedi eu hawgrymu ar gyfer trethu tir ac eiddo mewn ffyrdd a fyddai'n fwy effeithlon yn economaidd, ni chynhwysir y rheini yn yr ymgynghoriad hwn nac yn y ddeddfwriaeth arfaethedig.

1.13 Mae cyllideb Llywodraeth Cymru wedi gostwng 9 y cant mewn termau real rhwng 2010-11 a 2015-16 ac mae'n debygol y bydd yr hinsawdd gyllidol yn parhau'n anodd iawn pan ddatganolir SDLT yn 2018. Bydd angen bryd hynny i Lywodraeth Cymru ystyried yn ofalus y cyfraddau a'r bandiau newydd, o ran eu heffaith bosibl ar yr adnoddau a fydd ar gael i gyllido gwasanaethau cyhoeddus, yn ogystal â'u heffaith ar yr economi yng Nghymru. Ffactor pwysig arall fydd y drefn SDLT o fewn y DU ehangach pan ddatganolir y pwerau; ac yng ngoleuni'r cyhoeddiad diweddar, daeth yn amlwg y gall y drefn honno newid yn sylweddol a dirybudd. O ganlyniad, bydd rhaid gwneud y penderfyniadau ynghylch cyfraddau a bandiau Treth Trafodiadau Tir Cymru yn llawer nes at Ebrill 2018. Wrth wneud y penderfyniadau hynny, bydd angen gwrthbwysu ystyriaethau cyllidol yn erbyn yr effaith ar drethdalwyr a'r economi yn gyffredinol.

1.14 Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi datgan ei chynigion ar drefniadau i gasglu a rheoli'r trethi, mewn Papur Gwyn ar y trefniadau datganoledig a gyhoeddwyd ar 23 Medi 2014. (gweler <http://cymru.gov.uk/consultations/finance/devolved-taxes/?skip=1&lang=cy>) Y bwriad yw cyflwyno deddfwriaeth ar gasglu a rheoli trethi yn ystod yr haf, 2015. Cynhelir y broses ddeddfwriaethol honno yng ngoleuni'r cynigion a fydd yn deillio o'r ymgynghoriad hwn a'r ymgynghoriad arfaethedig ar dreth i gymryd lle'r dreth dirlenwi bresennol yng Nghymru.

1.15 Fodd bynnag, prif ddiben yr ymgynghoriad hwn yw goleuo'r gwaith o ddatblygu polisi a deddfwriaeth ar dreth trafodiadau tir yng Nghymru. Bydd hyn yn galluogi Llywodraeth Cymru i gyflwyno deddfwriaeth ar y trethi hyn yn fuan ar ôl yr etholiad nesaf (5 Mai 2016).

1.16 Un elfen a fydd yn newid fydd y modd y trinnir trafodiadau mewn perthynas â thir sy'n pontio'r ffin rhwng Cymru a Lloegr. Mae Deddf Cymru 2014 yn pennu bod rhaid trin trafodiad o'r fath pe bai'n ddau drafodiad, y naill yn ddarostyngedig i LTT a'r llall i SDLT. Dosrennir y gwerth rhwng y ddau drafodiad ar sail eu gwerthoedd cymharol. Gan y bydd datganoli trethiant i'r Alban yn digwydd yn ogystal, yn achos unrhyw drafodiad sy'n ymwneud â safleoedd neu adeiladau lluosog yng Nghymru, yr Alban a gweddill y DU, hwyrach y bydd rhaid cyflwyno ffurflen dreth ar wahân ar gyfer eiddo ym mhob awdurdodaeth dreth. O ganlyniad, mae'n bosibl y bydd cyfanswm y symiau o dreth a delir i'r Llywodraethau unigol yn wahanol i'r hyn y byddid wedi ei dalu o dan SDLT.

1.17 Er mwyn deall cwmpas ac effaith trethu trafodiadau tir yng Nghymru, mae'r adran nesaf yn cynnwys cyflwyniad i SDLT, sef y dreth bresennol ar drafodiadau eiddo yng Nghymru.

Yr SDLT yng Nghymru

1.18 Mae SDLT yn cynhyrchu swm sylweddol o refeniw yng Nghymru ac yn y DU. Mae amcangyfrifon diweddaraf CThEM ar gyfer SDLT yn 2013-14 yn dangos refeniw

o £9.3 biliwn yn y DU a refeniw o £145 miliwn yng Nghymru (gweler tabl 1.4), sef 1.6 y cant o gyfanswm y DU. O ran niferoedd y trafodiadau, gwnaed 51,600 o drafodiadau eiddo SDLT yng Nghymru, sef 4.2 y cant o gyfanswm y DU.

Tabl 1.4: data trafodion a refeniw SDLT ar gyfer Cymru, 2013-14

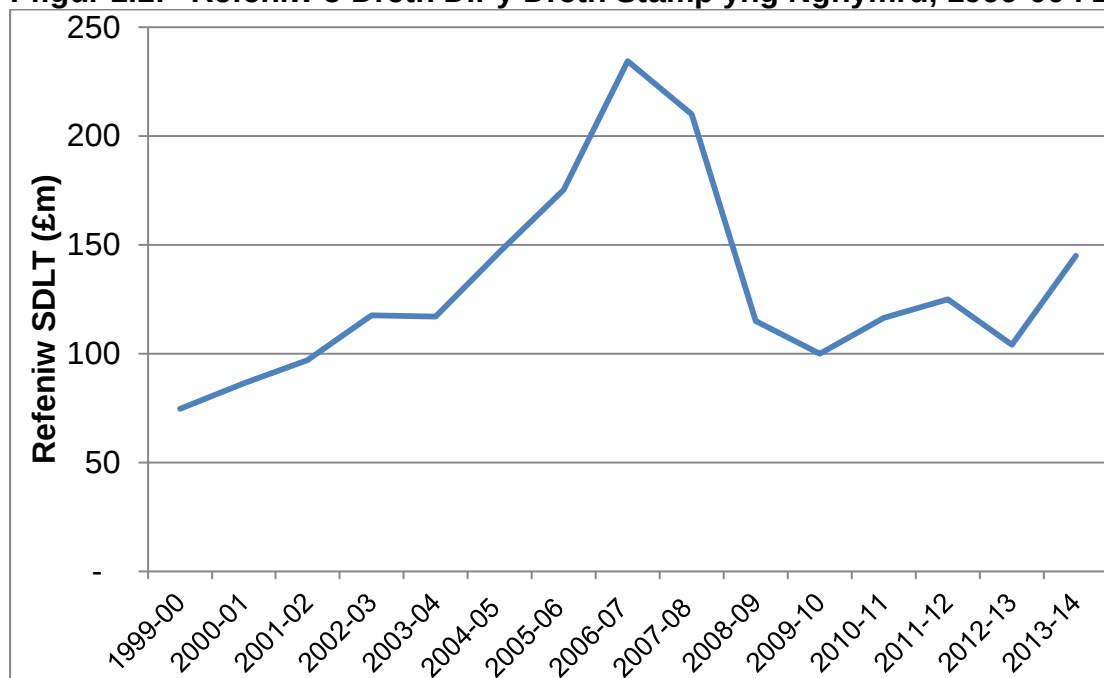
	Nifer y trafodiadau*	Amcangyfrif o'r refeniw (£m)
Cymru	51,600	145
Y DU	1,239,200	9,275

Ffynhonnell: CThEM (2014) *UK Stamp Taxes 2013-14*

* Mae'r ffigurau'n cynnwys yr holl ffurflenni SDLT, ond nid y trafodiadau esempt na'r trafodiadau sydd â chydnyddiaeth o lai na £40,000.

1.19 Mae'r refeniw o SDLT yn gyfnewidiol gan fod trafodiadau yn y farchnad eiddo yn ei ysgogi, yn ogystal â phrisiau'r eiddo. Er enghraifft, yn ystod y dirwasgiad, digwyddodd lleihad sydyn yn y refeniw SDLT yng Nghymru, o £236 miliwn yn 2006-07 i £100 miliwn yn 2009-10 (gweler ffigur 1.1).

Ffigur 1.1: Refeniw o Dreth Dir y Dreth Stamp yng Nghymru, 1999-00 i 2013-14



Ffynhonnell: CThEM (2014) *Disaggregation of HMRC tax receipts*

1.20 Fel cymorth i reoli cyfnewidioldeb cylchol y dreth trafodion eiddo yng Nghymru yn y dyfodol, mae Deddf Cymru 2014 a'i Phapur Gorchymyn yn caniatáu rhywfaint o hyblygrwydd ariannol newydd. Caniateir i Lywodraeth Cymru gadw gwargedion o refeniw o'r dreth mewn cronfa wrth gefn, ar gyfer eu defnyddio yn y dyfodol ar adegau pan fydd y refeniw o'r dreth yn is na'r disgwyliad. Yn ychwanegol, mae Deddf Cymru 2014 yn darparu cyfleuster benthyca o £500m, i ddarparu ar gyfer anwadalwch y llif refeniw o'r trethi a ddatganolir yn llwyr.

Rhagolygon yr SDLT yng Nghymru

1.21 Am y tro cyntaf, yn Rhagfyr 2014, cyhoeddodd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) ragamcanion o'r refeniw treth yng Nghymru, ar gyfer y ddwy dreth a ddatganolir yn Ebrill 2018. Yn niffyg gwybodaeth am ffurf y dreth a fydd yn disodli SDLT yng Nghymru o 2018 ymlaen, mae OBR yn rhagdybio y bydd SDLT yn parhau

yng Nghymru, gyda'r strwythur, y cyfraddau a'r bandiau presennol.

Tabl 1.5: Rhagolwg refeniw SDLT ar gyfer Cymru¹

	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20
	Alldro	Rhagolwg	Rhagolwg	Rhagolwg	Rhagolwg	Rhagolwg	Rhagolwg
SDLT breswyl (£m)	90	106	107	124	142	158	171
SDLT Amhreswyl (£m)	60	59	61	65	69	73	75
Cyfanswm SDLT (£m)	145*	165	168	189	211	231	246

Ffynhonnell: Y Swyddfa cyfrifoldeb Cyllidebol, *Economic and fiscal outlook: Devolved taxes forecast* (2014: t. 18)

*Mae'r cyfanswm yn wahanol oherwydd talgrynnu

1.22 Mae rhagolygon OBR yn awgrymu y gallai'r refeniw SDLT yng Nghymru gynyddu 10 y cant neu £20m i £165m yn 2014-15, ac wedyn £3m ychwanegol yn 2015-16. Er gwaethaf y cynnydd a ragwelir gan OBR yn nifer y trafodiadau ac ym mhrisiau eiddo, cymharol fach yw'r cynnydd a ragwelir mewn refeniw, gan y bydd y diwygiadau diweddar gan Lywodraeth y DU yn lleihau'r refeniw o SDLT (gweler y manylion yn y bennod nesaf). Ym mlynnyddoedd y dyfodol, yn ôl OBR, disgwylir y bydd y twf mewn refeniw yn fwy, wrth i nifer y trafodiadau eiddo a'r prisiau barhau i gynyddu. Erbyn 2018-19, mae OBR yn rhagweld y gallai'r refeniw o SDLT yng Nghymru fod yn £231m.

1.23 Paratowyd y rhagolygon treth hyn gan OBR ar sail rhagamcanion o'r prisiau eiddo a'r niferoedd trafodiadau sydd, ill dau, yn ddarostyngedig i lwfans cyfeiliornad eang. Gallai'r rhagolygon refeniw hyn newid yn sylweddol, yn enwedig ar gyfer y blynyddoedd pellaf yn y dyfodol, a rhaid eu trin yn ochelgar. Cânt eu diweddarau gan Lywodraeth y DU ym mhob Datganiad yr Hydref a Chyllideb; disgwylir y diweddariad nesaf ar 18 Mawrth 2015.

¹ Mae rhagolygon OBR ar gyfer 2018-19 a 2019-20 yn seiliedig ar strwythur, cyfraddau a bandiau'r SDLT presennol

Pennod 2: Trafodiadau eiddo preswyl

2.1 Mae'r adran hon yn darparu trosolwg ar y system SDLT breswyl, er mwyn goleuo'r ymgynghoriad ar ddatblygu LTT. Yn ychwanegol, gan y bydd SDLT yn cael ei datganoli hefyd i'r Alban, bydd yr adran hon yn edrych ar y modd y gweithredir y Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (LBTT), a fydd yn disodli SDLT yn yr Alban o Ebrill 2015 ymlaen, mewn perthynas â thrafodiadau eiddo preswyl yno.

Trafodiadau eiddo preswyl yng Nghymru

2.2 Mae trafodion eiddo preswyl yn elfen sylweddol o'r SDLT yng Nghymru. Yn 2013-14 gwnaed 47,000 o drafodiadau SDLT preswyl yng Nghymru, sef 91 y cant o gyfanswm y trafodiadau SDLT yng Nghymru². Cyfrannodd y trafodiadau preswyl hyn £90 miliwn³ i refeniw SDLT Cymru yn 2013-14, sef 62 y cant o'r cyfanswm.

Y diwygiad diweddar i'r SDLT breswyl

2.3 Diwygiwyd yr SDLT breswyl gan Lywodraeth y DU ar 3 Rhagfyr 2014. O 4 Rhagfyr 2014 ymlaen, newidiwyd y strwythur, y cyfraddau a'r trothwyon, a disodlwyd y system slabiau gan system newydd o gyfraddau ymylol.⁴ O dan y system slabiau, cymhwysid y gyfradd dreth berthnasol i'r trafodiad cyfan. Arferai'r rhwymedigaeth SDLT gynyddu'n ddramatig wrth i'r pris symud i'r band treth nesaf. Er enghraifft, roedd tŷ â'i bris yn £250,000 yn denu SDLT o £2,500, a thŷ â'i bris yn £250,001 yn denu SDLT o £7,500 (gweler tabl 1.3 ym Mhennod 1). O dan y system gyfraddau ymylol newydd, mae'r cynnydd yn dreth yn fwy llyfn, gan fod pob cyfradd SDLT newydd yn daladwy yn unig ar y gyfran o'r gydnabyddiaeth sy'n dod o fewn pob band.

2.4 Disgrifiwyd y diwygiad hwn gan Lywodraeth y DU fel 'system fwy effeithlon a theg'⁵. Roedd y newid i system o gyfraddau ymylol yn welliant y bu llawer o weithwyr proffesiynol yn y maes trethiant yn galw amdano⁶; ac yn fater y rhoddwyd llawer o sylw iddo yn y sylwadau dechreuol a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru gan randdeiliaid, ynglŷn â'r dewisiadau ar gyfer diwygio SDLT yng Nghymru.

2.5 Dangosir y cyfraddau a'r bandiau preswyl SDLT newydd yn y tabl canlynol:

² CThEM (2014) *UK Stamp Taxes 2013-14*

³ CThEM (2014) *UK Stamp Taxes 2013-14*

⁴ Parheir i godi'r gyfradd arbennig o 15 y cant ar sail 'slab'.

⁵ Gweler CThEM (2014) *Impact assessment of Stamp duty land tax: reform of structure, rates and threshold*;

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/382365/TIIN_2007_sdl_t_structure.pdf

⁶ Er enghraifft gweler: Y Sefydliad Siartredig Trethiant (2013) *Stamp Duty Land Tax: consultation on the potential impacts of devolving to the National Assembly for Wales and Llywodraeth Cymru*.

<http://www.tax.org.uk/Resources/CIOT/Documents/2013/09/130905%20SDLT%20Devolution%20Wales%20-%20CIOT%20comments.pdf>

Tabl 2.1: cyfraddau a bandiau SDLT ar drafodiadau preswyl

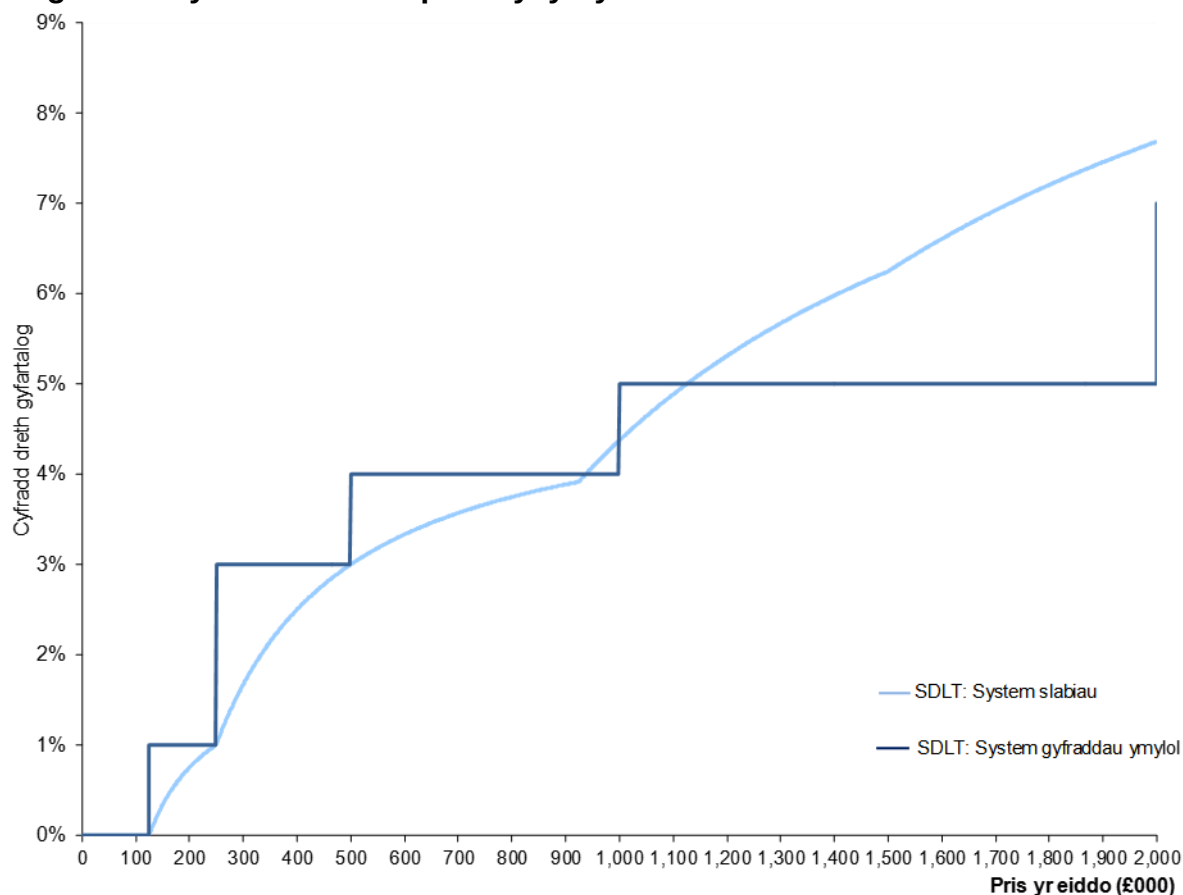
Pris pryniant/premiwm les neu werth trosglwyddiad	Cyfradd (canran o'r gyfran o'r pris pryniant)
Hyd at £125,000	0%
Dros £125,000 i £250,000	2%
Dros £250,000 i £925,000	5%
Dros £925,000 i £1.5 miliwn	10%
Dros £1.5 miliwn	12%

2.6 Mae'r cyfraddau hyn yn gymwys i eiddo preswyl rhydd-ddaliadol yn y DU⁷ neu i bremiymau a delir pan gymerir les ar eiddo preswyl.

2.7 Mae'r siart ganlynol yn cymharu'r system slabiau a'r system gyfraddau ymylol ar gyfer SDLT ar drafodiadau preswyl.

⁷ Ni fydd y cyfraddau hyn yn gymwys yn yr Alban o Ebrill 2015 ymlaen.

Ffigur 2.1: systemau SDLT preswyl ymylol a slabiau



Enghreifftiau:

- A) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £140,000 mae SDLT o £300 yn daladwy (2% o (140,000-125,000)). Yn flaenorol, roedd SDLT o £1,400 yn daladwy.
- B) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £255,000 mae SDLT o £2,750 yn daladwy (2% o (250,000-125,000) + 5% o (255,000-250,000)). Yn flaenorol, roedd SDLT o £7,650 yn daladwy.
- C) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £505,000 mae SDLT o £15,250 yn daladwy (2% o (250,000-125,000) + 5% o (505,000-250,000)). Yn flaenorol, roedd SDLT o £20,200 yn daladwy.
- D) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £2,000,000 mae SDLT o £153,750 yn daladwy (2% o (250,000-125,000) + 5% o (925,000-250,000) + (10% o (1,500,000-925,000) + 12% o (2,000,000-1,500,000))). Yn flaenorol, roedd SDLT o £100,000 SDLT yn daladwy.

Y Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (LBTT) yn yr Alban

2.8 O Ebrill 2015 ymlaen, bydd LBTT yn cymryd lle SDLT yn yr Alban, a bydd yn gymwys i drafodiadau eiddo preswyl ac amhreswyl (gweler y bennod nesaf am ragor o fanylion am LBTT ar drafodiadau eiddo amhreswyl). Bydd Llywodraeth yr Alban yn cyflwyno system gyfraddau ymylol ar gyfer trethu trafodiadau eiddo. cyhoeddwyd y

cyfraddau a'r bandiau yn Ionawr 2015⁸. Dangosir y cyfraddau preswyl LBTT yn y tabl isod.

Tabl 2.2: cyfraddau a bandiau LBTT ar drafodiadau preswyl

Pris pryniant/premiwm les neu werth trosglwyddiad	Cyfradd (canran o'r gyfran o'r pris pryniant)
Hyd at £145,000	0%
Dros £145,000 i £250,000	2%
Dros £250,000 i £325,000	5%
Dros £325,000 i £750,000	10%
Dros £750,000 miliwn	12%

Enghreifftiau:

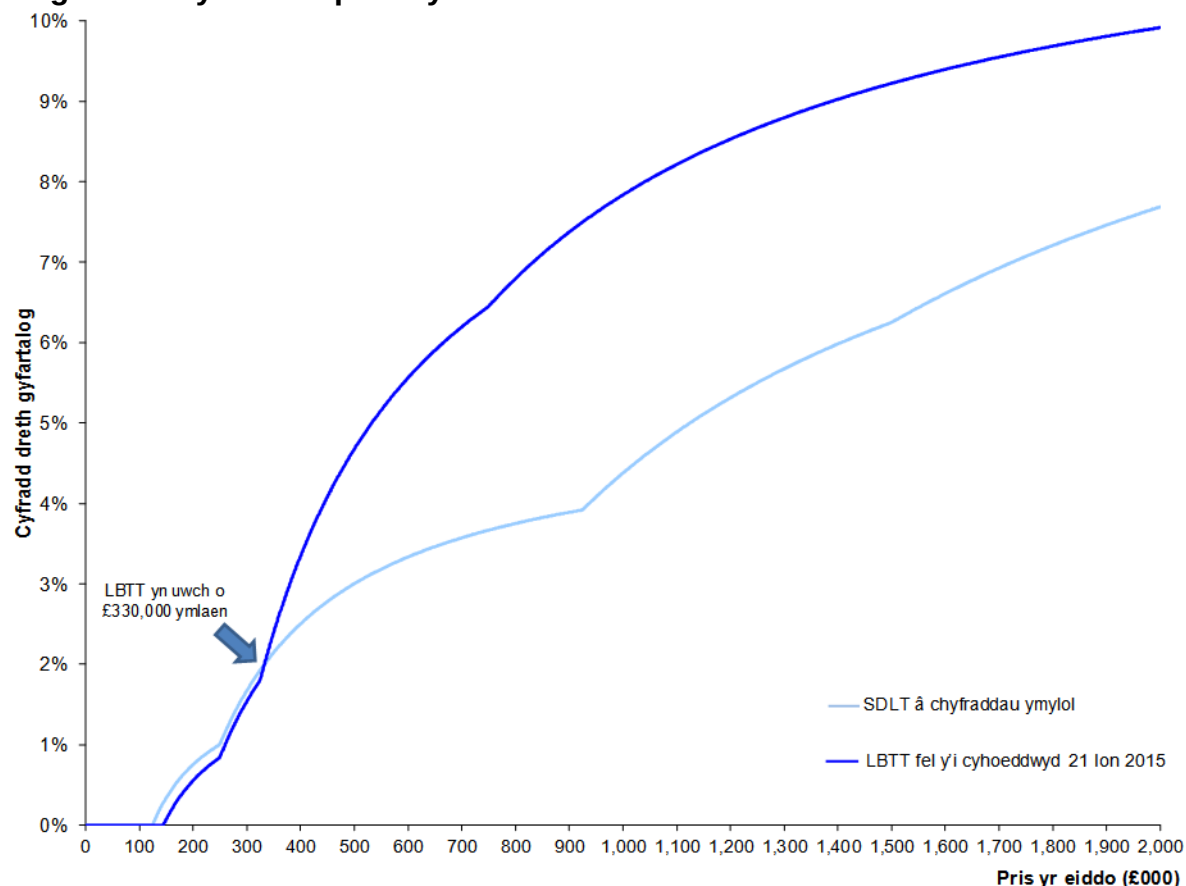
- A) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £140,000 yr LBTT taladwy yw sero.
- B) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £255,000 yr LBTT taladwy yw £2,350.
- C) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £505,000 yr LBTT taladwy yw £27,850.
- D) Ar gyfer eiddo preswyl a brynir am £2,000,000 yr LBTT taladwy yw £198,350.

2.9 Cynlluniwyd cyfraddau a'r bandiau'r LBTT gyda'r bwriad o'u gwneud yn lled niwtral o ran refeniw, o gymharu â'r fersiwn gyfredol o SDLT.

2.10 Mae'r siart isod yn plotio'r cyfraddau preswyl SDLT ac LBTT. O dan y ddwy system o gyfraddau ymylol, gwelir bod y dreth yn cynyddu'n raddol wrth i'r prisiau eiddo godi, yn hytrach na fesul gris ddisyfyd fel y dangosid yn y siart flaenorol o'r strwythur 'slabiau' (ffigur 2.2).

⁸ Cyhoeddwyd y cyfraddau a'r bandiau gyntaf oll ym mis Hydref 2014 gan Lywodraeth yr Alban. fodd bynnag, yn dilyn diwygio'r SDLT gan Lywodraeth y DU yn Rhagfyr 2014, diwyiwd cyfraddau a bandiau'r LBTT gan Lywodraeth yr Alban yn Ionawr 2014. Gweler: Llywodraeth yr Alban (2014) *Scottish Approach to Taxation: Land and Buildings Transaction Tax*
<http://www.scotland.gov.uk/Topics/Government/Finance/scottishapproach/lbtt>

Ffigur 2.2: Systemau preswyl SDLT ac LBTT



2.11 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y byddai cyfraddau treth ymylol yn briodol ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl yng Nghymru. Byddai system o'r fath yn decach, ac yn achosi llai o ystumio na'r system breswyl 'slabiau' flaenorol yn SDLT.

Cyfraddau a bandiau yr LTT breswyl

2.12 Yn ogystal â'r math o system drethiant, agwedd arall ar yr LTT sydd yr un mor bwysig yw'r cyfraddau a'r bandiau. Bydd rhaid i Lywodraeth Cymru benderfynu ar y rhain yn llawer nes at y dyddiad y datganolir SDLT i Gymru, yn Ebrill 2018⁹.

2.13 Bydd nifer o ffactorau, sy'n ansicr ar hyn o bryd, yn dylanwadu ar y penderfyniad ar gyfraddau a bandiau priodol, gan gynnwys:

- sefyllfa'r farchnad eiddo yng Nghymru a' sefyllfa economaidd yn gyffredinol oddeutu'r adeg y bydd y cychwynnir y dreth newydd yng Nghymru (a thu hwnt i hynny). Mae ffigur 1.1 ym Mhennod 1 yn dangos pa mor anwadal weithiau yw'r derbyniadau o dreth ar drafodiadau tir, a'r
- cyfraddau SDLT a godir yn gyffredinol yn y DU, yn nes at y dyddiad datganoli. Mae'r diwygiad a gyhoeddwyd yn Natganiad yr Hydref yn dangos sut y gall y cyfraddau hyn newid yn sydyn a sylweddol.

2.14 Bydd Llywodraeth Cymru yn rhoi sylw i gyflwr y farchnad a natur y drefn SDLT ar y pryd, pan ddaw'r amser i benderfynu ar y cyfraddau a'r bandiau ar gyfer LTT.

⁹ Er mwyn cymharu, sylwer bod Llywodraeth yr Alban wedi ymgynghori ar LBTT ym Mehefin 2012 ac wedi cyhoeddi'r cyfraddau a'r trothwyon ym mis Hydref, 2014. Daw LBTT yn weithredol yn Ebrill 2015.

2.15 Yn ychwanegol at y ffactorau hyn, bydd angen gwneud y penderfyniad ynghylch cyfraddau a bandiau treth yng nghyd-destun y cyllid a fydd ar gael i'r gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru. Os bydd y dreth newydd yn codi oddeutu'r un swm â'r SDLT yng Nghymru ar adeg y datganoli, dylai lefel gyffredinol y cyllid ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus barhau'n ddigyfnewid. Byddai gostyngiad yn lefel y trethiant o gymharu ag SDLT ar adeg y datganoli yn golygu y byddai llai o gyllid ar gael i'r gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru, ond mae posibilrwydd y byddai'n rhoi hwb i'r economi. Gallai cynnydd yn lefel y trethiant ddarparu rhagor o gyllid i'r gwasanaethau cyhoeddus, tra'n cael effaith negyddol ar yr economi.

2.16 Mae'r gymhariaeth o gyfraddau a bandiau cyfredol SDLT ac LBTT (gweler ffigur 2.2 uchod) yn rhoi darlun defnyddiol o'r prif newidynnau y dylid eu hystyried yn y dyfodol wrth benderfynu ar y cyfraddau a'r bandiau ar gyfer LTT.

2.17 Y trothwy dechreuol: Bydd gan LBTT fan cyfradd sero o £0 – £145,000, sy'n uwch na'r band SDLT £0 – £125,000.

Effaith hyn fydd lleihau nifer yr darnau o eiddo sy'n agored i'w trethu o dan LBTT, o gymharu ag SDLT. Gallai LTT fabwysiadu un o'r trothwyon hyn, neu ddewis trothwy gwahanol eto. Er enghraifft, gellid dewis trothwy is nag SDLT gan fod pris cyfartalog tŷ yng Nghymru (£162,000) yn is na'r cyfartaledd yn y DU (£242,000) a'r Alban (£181,000)¹⁰. Ar y llaw arall, gellid pennu trothwy sy'n uwch, o gymharu ag LBTT ac SDLT.

2.18 Y gyfradd dreth ddechreuol: Mae LBTT ac SDLT yn cychwyn gyda'r un gyfradd dreth, sef 2 y cant. Fodd bynnag, gan fod y cyfraddau'n rhai ymylol a'r LBTT yn cychwyn ar drothwy ychydig yn uwch, bydd y dreth ddyladwy ar eiddo rhwng £125,000 a £330,000 ychydig yn is o dan LBTT nag o dan SDLT. Gellid pennu'r gyfradd ddechreuol ar gyfer LTT, a fydd hwyrach yn dibynnu'n rhannol ar y trothwy dechreuol, yn uwch neu'n is neu ar yr un lefel ag LBTT neu SDLT.

2.19 Nifer y bandiau: Pedwar band sydd gan SDLT ac LBTT yn ychwanegol at y band cyfradd sero. Mae'r rhan fwyaf o'r trafodiadau preswyl a drethir yng Nghymru yn debygol fod o fewn y band dau y cant. Pe defnyddid rhagor o fandiau, byddai modd cyflwyno rhagor o gyfraddau o fewn y bandiau SDLT presennol. Fodd bynnag, byddai rhagor o fandiau yn gwneud cyfrifo'r dreth yn fwy cymhleth, yn enwedig gyda system o gyfraddau treth ymylol. Gellid lliniaru hyn drwy ddarparu cyfrifianellau ar-lein sy'n hwylus i'w defnyddio (fel y darperir gan CThEM a Chyllid yr Alban).

2.20 Cyfraddau ar eiddo o werth uchel: Mae LBTT yn codi mwy o dreth nag SDLT ar drafodiadau o werth uchel. Mae'r gwahaniaeth i'w briodoli'n bennaf i'r cyfraddau a gymhwysir i symiau dros £325,000. Yn LBTT trethir y band ar gyfer cydnabyddiaeth o £325,000 i £750,000, ar 10 y cant, a swm dros £750,000 ar 12 y cant. Yn SDLT, trethir cydnabyddiaeth o £250,000 i £925,000 ar pump y cant, trethir swm o £925,000 i £1.5m at 10 y cant a swm sydd dros £1.5 m ar 12 y cant. Gall cyfradd dreth uwch gynhyrchu rhagor o refeniw. Fodd bynnag, gall cyfradd uwch achosi gostyngiad hefyd yn nifer y trafodiadau o werth uchel, a chael effaith i'r gwrthwyneb ar y refeniw. Fodd bynnag, cymharol brin yw trafodiadau eiddo preswyl o werth uchel yng Nghymru, o gymharu â'r DU a'r Alban. Er enghraifft, yn 2012/13, 385 o'r

¹⁰ Prisiau tai cyfartalog a addaswyd o ran cymysgedd, Mynegai Prisiau Tai ONS (2015), Tachwedd 2014;
<http://www.ons.gov.uk/ons/rel/hpi/house-price-index/november-2014/rft-annual-november-2014.xls>

trafodiadau eiddo preswyl SDLT yng Nghymru oedd wedi eu prisio ar £500,000 neu'n uwch (sef 1.0 y cant o'r nifer cyfanswm); roedd gan yr Alban 1,275 (1.7 y cant); a'r DU 53,170 (5.7 y cant)¹¹. Mae'n bosibl, felly, y byddai cyfraddau treth uchel ar eiddo preswyl o werth uchel yn effeithio ar nifer fach iawn o drafodiadau yng Nghymru, ac yn cynhyrchu swm bach iawn o refeniw ychwanegol.

Cwestiwn 1: A ydych o'r farn fod y cyfraddau a'r bandiau SDLT preswyl presennol yn addas ar gyfer Cymru?

- Os ydych yn credu bod y cyfraddau presennol yn *addas*, rhowch resymau os gwelwch yn dda.

- Os ydych yn credu bod y cyfraddau presennol yn *anaddas*, rhowch resymau ac, os yw'n briodol, rhowch eich awgrymiadau ar gyfer cyfraddau a bandiau addas.

Cwestiwn 2: A ydych o'r farn y dylai'r gyfradd 'slab' o 15 y cant ar gyfer rhai trafodiadau gan bersonau annaturiol barhau'n weithredol yng Nghymru ar ôl sefydlu LTT? Rhowch resymau am eich ateb.

Cwestiwn 3: Beth fyddai'r effeithiau allweddol ar y farchnad eiddo preswyl yng Nghymru, pe bai'r system drethu trafodiadau yn wahanol i system Lloegr?

Newidiadau dilynol i'r cyfraddau a'r bandiau

2.21 Un ystyriaeth bwysig arall ar gyfer gweithredu LTT yn effeithiol yw sut y dylid newid y cyfraddau a'r bandiau preswyl ac amhreswyl, a pha mor fuan y dylai'r newidiadau hynny gael effaith. Gallai newidiadau sydyn yn yr economi a'r farchnad dai beri y bydd angen i Lywodraeth Cymru newid y cyfraddau a'r bandiau yn ddi-oed. Er enghraifft, gallai newidiadau mawr, i fyny neu i lawr, yng ngwerth eiddo roi Llywodraeth Cymru dan bwysau i newid y cyfraddau a'r bandiau ar unwaith.

2.22 Rhaid ystyried hefyd yr effaith ar ymddygiad, o ganlyniad i unrhyw newidiad yn y cyfraddau a'r bandiau. Os caniateir cyfnod hir rhwng cyhoeddi a rhoi effaith i'r newid, mae perygl y byddai trafodiadau'n cael eu gwneud yn gynharach (er mwyn eu gwneud cyn y newid) neu eu gohirio (i ddigwydd ar ôl y newid). Gallai hynny ystumio'r farchnad eiddo a hwyrach gael effaith nas dymunir ar y refeniw.

2.23 Yn ychwanegol, pe digwyddai i Lywodraeth y DU wneud newid sylweddol a disyfyd yn SDLT, byddai'r fuddiol pe bai gan Lywodraeth Cymru hefyd gyfleuster wrth law i weithredu'n gyflym, er mwyn sicrhau cysondeb yn y dreth os dymunir. Gallai hynny fod yn fater o bwys arbennig yn achos y dreth ar eiddo amhreswyl (trafodir hyn ymhellach ym Mhennod 3).

2.24 Roedd Datganiad yr Hydref ar 3 Rhagfyr 2014 yn darparu enghraifft o allu Llywodraeth y DU i wneud newidiadau bron ar unwaith. Roedd y diwygiad SDLT a

¹¹ Niferoedd wedi eu talgrynnu i'r 5 agosaf. (Data a gafwyd gan CThEM)

gyhoeddwyd gan Lywodraeth y DU yn cael effaith ar 4 Rhagfyr 2014, sef y diwrnod ar ôl y cyhoeddiad. Pe bai newid mor fawr wedi ei gyhoeddi ymlaen llaw, mae'n debygol y byddai wedi peri i bobl ohirio trafodiadau er mwyn manteisio ar y strwythur preswyl newydd, ac wedi arafu'r farchnad dai o ganlyniad.

2.25 Ffordd arall y gellir newid ar unwaith y swm o SDLT sy'n ddyladwy yw newid y rhyddhadau, neu gyflwyno rhyddhadau newydd. Mae pŵer gan Lywodraeth y DU i bennu rhyddhadau newydd, fwy neu lai ar unwaith (trafodir rhyddhadau ymhellach ym Mhennod 6). Er enghraifft, ar 24 Mawrth 2010, cyhoeddodd Llywodraeth y DU y byddai'r trothwy dechreuol ar gyfer SDLT yn codi i £250,000 ar gyfer prynwyr tro cyntaf, o 25 Mawrth 2010 ymlaen. Mae hyn yn awgrymu bod meysydd eraill yn y system dreth y byddai'n fuddiol i Lywodraeth y Cymru gael y gallu i'w newid ar unwaith.

Cwestiwn 4: A ydych o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru fod â'r gallu i newid y cyfraddau a'r bandiau yn LTT, neu bennu cyfraddau a bandiau newydd, gan roi effaith i hynny ar unwaith? A ydych o'r farn fod meysydd eraill o LTT lle y byddai'n briodol i Lywodraeth Cymru fod â'r gallu i wneud newidiadau ar unwaith? Rhowch fanylion os gwelwch yn dda.

Y diffiniad o eiddo preswyl

2.26 Diffinnir eiddo preswyl yn yr un modd yn y ddeddfwriaeth SDLT ac yn LBTT¹². Mae Llywodraeth Cymru yn ymwybodol nad yw pob rhanddeiliad yn credu bod y diffiniad yn ddigon eglur. Cyfeiriant yn benodol at ddwy agwedd ar y diffiniad o eiddo preswyl: sef yn gyntaf, adeilad sy'n "addas i'w ddefnyddio fel annedd"; ac yn ail, "tir sy'n bodoli er budd adeilad". Ar sail yr agweddau hyn, mae rhai rhanddeiliaid yn credu bod y gyfraith yn aneglur ac yn creu ansicrwydd, ac y gellid ei chymhwyso mewn ffordd oddrychol.

Cwestiwn 5: A ydych yn credu bod y diffiniad a ddefnyddir yn SDLT yn diffinio eiddo preswyl yn ddigonol ar gyfer gweithredu'r dreth, ac y bydd yn addas ar gyfer LTT? Rhowch fanylion am unrhyw broblemau ymarferol sy'n codi ynglŷn â'r diffiniad, a sut y tybiwch y gellir ei wella (naill ai drwy statud neu drwy ganllawiau).

¹² Yn y Ddeddf hon, ystyr "residential property" yw— (a) adeilad a ddefnyddir, neu sy'n addas i'w ddefnyddio, fel annedd, neu sydd ar ganol ei adeiladu neu'i addasu ar gyfer defnydd o'r fath, (b) tir sydd yn ardd neu dir, neu'n ffurfio rhan o ardd neu dir, o amgylch adeilad ym mharagraff (a) (gan gynnwys unrhyw adeilad neu adeiledd arall sydd ar dir o'r fath), neu (c) buddiant mewn tir, neu hawl dros dir sy'n bodoli er budd adeilad o fewn paragraff (a) neu er budd tir o fewn paragraff (b). (Adran 59 o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (Yr Alban) 2013, 2013 dsa 11)

Pennod 3: Trafodiadau eiddo amhreswyl

3.1 Mae'r adran hon yn darparu trosolwg ar y trefniadau amhreswyl SDLT ac LBTT, i oleuo'r gwaith o ddatblygu LTT ar gyfer trafodiadau amhreswyl. Gall ymdrin â thrafodiadau amhreswyl fod yn arbennig o gymhleth a heriol. Mae'r diffiniad o drafodiad amhreswyl yn cynnwys pob trafodiad nad yw'n perthyn yn benodol i'r categori o drafodiadau preswyl. Yn SDLT ac LBTT, mae trafodiadau amhreswyl yn cynnwys y canlynol:

- eiddo masnachol megis siopau, ffatrioedd, swyddfeydd etc.;
- tir amaethyddol;
- coedwigoedd;
- tir datblygu;
- unrhyw dir neu eiddo arall nas defnyddir, neu nad yw'n addas i'w ddefnyddio, fel annedd; a
- chwech neu ragor o anheddau a gaffaelir mewn trafodiad sengl.

3.2 Yn ychwanegol at y categorïau eiddo preswyl ac eiddo mhreswyl, mae SDLT yn cynnwys trydydd categori, sef 'cymysg'. Mae trafodiad yn y categori hwnnw yn ymgorffori elfennau preswyl ac amhreswyl. Trethir trafodiadau o'r fath fel trafodiadau amhreswyl.

SDLT

3.3 Trethir trafodiadau amhreswyl o dan system 'slabiau'. Nid effeithiwyd ar yr elfen hon gan yr diwygiad o'r SDLT a wnaed gan Lywodraeth y DU yn Adroddiad yr Hydref yn Rhagfyr 2014. Dangosir isod y cyfraddau treth SDLT cyfredol yn y DU ar gyfer trafodiadau amhreswyl. Nid yw'r cyfraddau hyn wedi newid ers 2003.

Tabl 3.1: cyfraddau SDLT ar eiddo neu dir amhreswyl neu gymysg

Pris pryniant/premiwm les neu werth trosglwyddiad (£)	Cyfradd
Hyd at 150,000 – rhent blynyddol yn llai nag 1,000	0%
Hyd at 150,000 – rhent blynyddol yn 1,000 neu'n fwy	1%
Dros 150,000 i 250,000	1%
Dros 250,000 i 500,000	3%
Dros 500,000	4%

SDLT amhreswyl yng Nghymru

3.4 Yng Nghymru mae'r elfen o drafodiadau amhreswyl yn yr SDLT yn llai na'r elfen breswyl, yn nhermau refeniw ac o ran nifer y trafodiadau. Yn 2013-14, cynhyrchodd y trafodiadau amhreswyl £60m o SDLT yng Nghymru, sef 40 y cant o'r cyfanswm¹³. Yn y flwyddyn honno, nifer y trafodiadau amhreswyl (gan gynnwys eiddo cymysg) yng Nghymru oedd 4,600, sef llai na naw y cant o gyfanswm nifer y trafodiadau¹⁴.

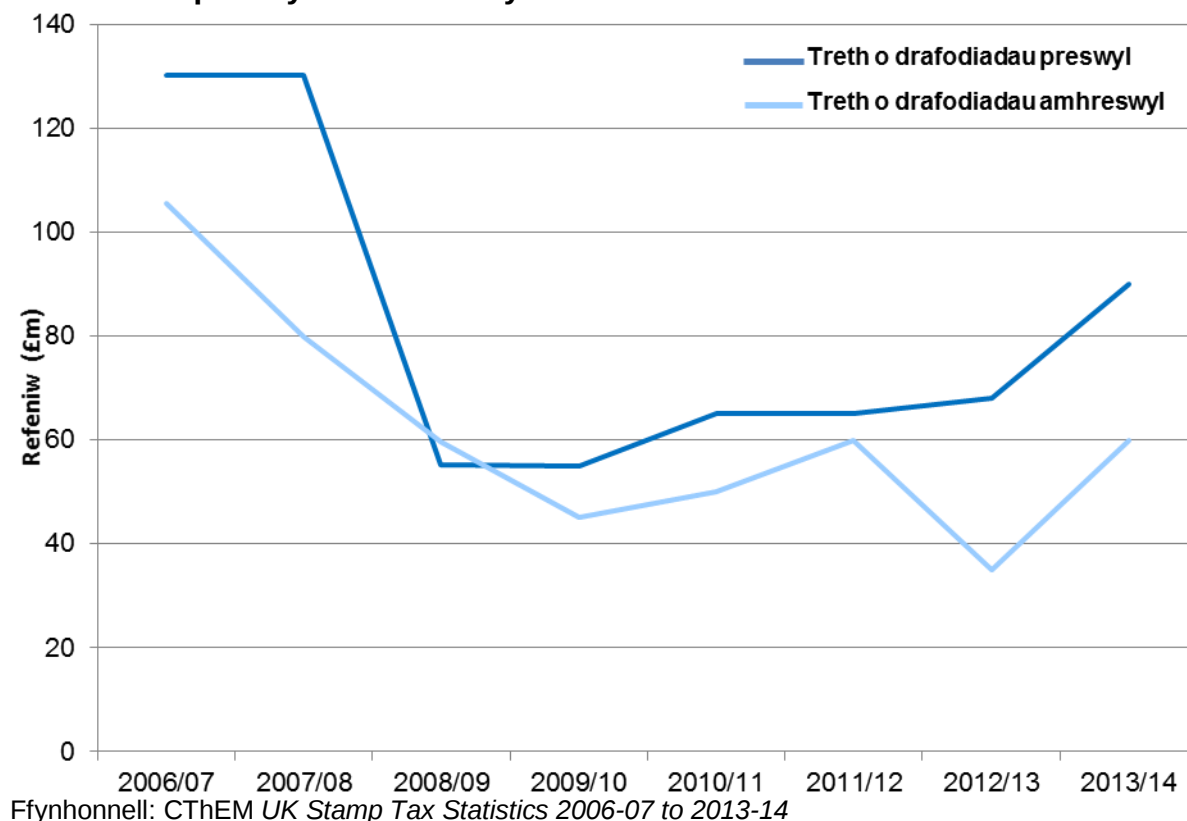
3.5 Mae'r ffigur canlynol (3.1) yn plotio'r refeniw SDLT o drafodiadau preswyl ac amhreswyl am y cyfnod o 2006-7 i 2013-14 yng Nghymru Wales. Mae'n dangos bod y refeniw o'r ddwy elfen wedi lleihau dros gyfnod y dirwasgiad. Ers 2008-9, mae'r

¹³ CThEM (2014) *UK Stamp Taxes 2013-14*

¹⁴ CThEM (2014) *UK Stamp Taxes 2013-14*

refeniw preswyl wedi tyfu'n gyson. Fodd bynnag, roedd y refeniw o drafodiadau amhreswyl yn fwy anwadal, ac wedi cynyddu a lleihau ers 2008-9

Ffigur 3.1: Refeniw o'r dreth SDLT yng Nghymru, 2006-7 i 2013-14 yn ôl trafodiadau preswyl ac amhreswyl



LBTT

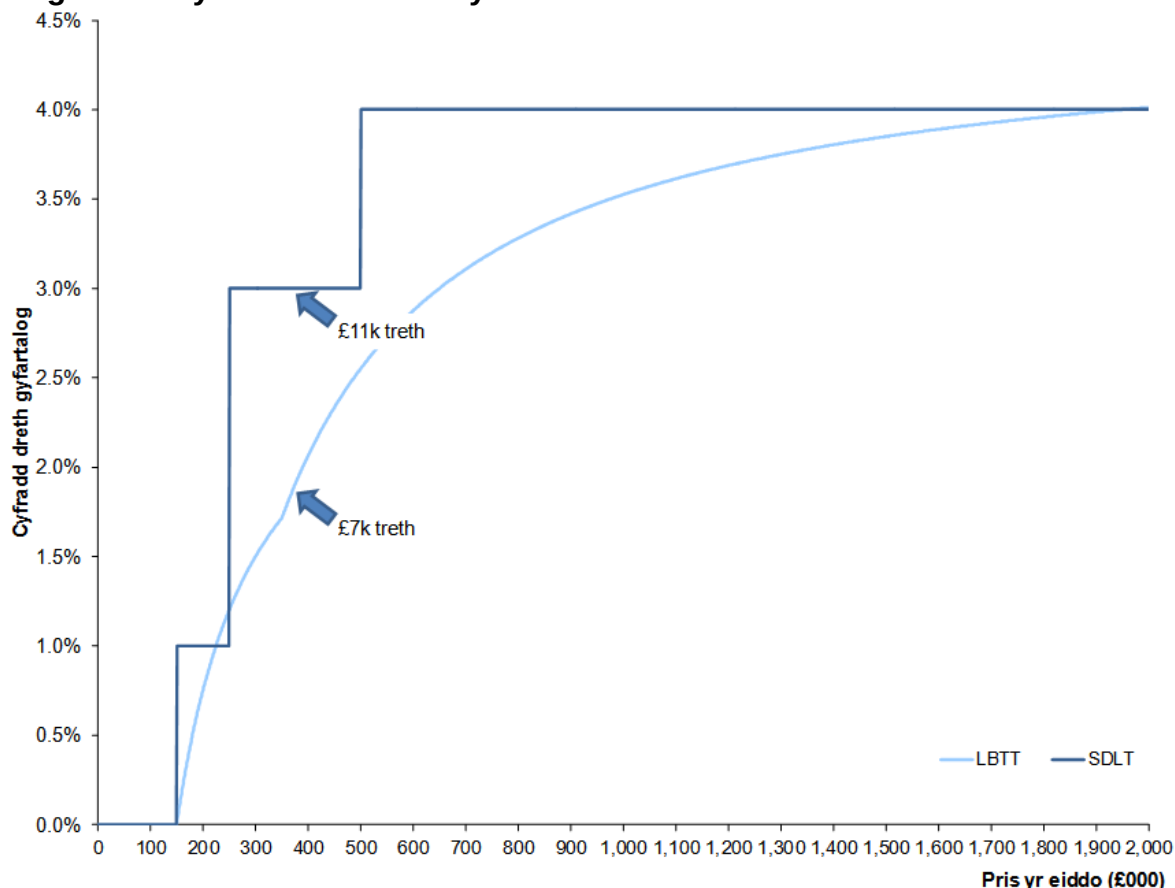
3.6 Yn yr Alban, mae'r cyfraddau amhreswyl LBTT ar sail ymylol yn yr un modd â'r cyfraddau preswyl. Nodir y cyfraddau LBTT sy'n gymwys i drafodiadau amhreswyl yn y tabl canlynol:

Tabl 3.2: cyfraddau a throthwyon amhreswyl o 2015-16 ymlaen yn yr Alban

Trothwy pris eiddo (£)	Cyfradd
Hyd at 150,000	0%
Dros 150,000 i 350,000	3.0%
Dros 350,000	4.5%

3.7 Mae'r cyfraddau a'r bandiau LBTT ar gyfer trafodiadau amhreswyl wedi eu cynllunio i fod yn lled niwtral o'u cymharu ag SDLT. Fodd bynnag, ni ellir cymharu'r cyfraddau SDLT ac LBTT yn uniongyrchol, gan fod y naill yn gweithredu system 'slabiau' a'r llall system gyfraddau ymylol. Mae'r siart ganlynol yn cymharu'r cyfraddau effeithiol ar gyfer gwahanol werthoedd trafodiad ar gyfer y ddwy dreth.

Ffigur 3.2: Systemau amhreswyl LBTT ac SDLT



3.8 Yn gyffredinol, mae'r dreth ddyladwy ar drafodiadau amhreswyl o dan SDLT yn uwch nag o dan LBTT, hyd nes bo'r gydnabyddiaeth a delir oddeutu £2m. Mae hyn yn digwydd er gwaethaf y cyfraddau LBTT sy'n uwch yn gyffredinol, oherwydd eu bod y ar sail ymylol. ER enghraifft, o dan LBTT, byddai eiddo amhreswyl â'i bris yn £375,000 yn denu treth o £7,125, ond o dan SDLT byddai'r dreth yn £11,250.

3.9 Y gwahaniaeth rhwng y gyfradd LBTT amhreswyl uchaf a'r gyfradd SDLT uchaf yw 0.5 pwynt canran, ac felly nid yw'r ddwy system drethu yn ymwahanu'n arwyddocaol uwchlaw £2m (nas dangosir yn y diagram). Er enghraifft, byddai eiddo gwerth £40m yn denu treth o £1.6m o dan SDLT neu £1.8m o dan LBTT (gan ragdybio na chaniateid unrhyw ostyngiad). O gymharu ag SDLT, mae'r dreth uwch a godir gan LBTT ar eiddo o bris uchel yn gwrthbwyso effaith y dreth ychydig yn is, a godir ar eiddo o bris isel, ac felly mae'r dreth yn lled niwtral o ran refeniw.

Treth drafodiadau amhreswyl ar gyfer Cymru

3.10 Er gwaethaf ei system gyfraddau ymylol, ychydig o wahaniaeth sydd rhwng LBTT ac SDLT yn y modd y trinnir y trafodiadau amhreswyl o ran treth. Hyd yn oed gyda strwythur, cyfraddau a bandiau gwahanol, bychan yw'r gwahaniaeth yn gyffredinol yn yr rwymedigaeth i dreth, o gymharu ag SDLT, fel y dangosir yn ffigur 3.2

3.11 Yng Nghymru, o gymharu â'r Alban, mae'r farchnad dir ac eiddo wedi ei hintegreiddio i raddau helaethach â'r farchnad yn Lloegr, oherwydd bod yr ardaloedd ar y ffin yn fwy poblog, ac yn rhannu yr un gyfraith tir. Dichon y byddai manteision mewn cadw'r system dreth a'r strwythur SDLT cyfredol yng Nghymru ar gyfer

trafodiadau amhreswyl. Byddai hynny'n darparu cysondeb, sicrwydd a sefydlogrwydd i fusnesau yng Nghymru ac i rai sy'n pontio'r ffin. Byddai hefyd yn lleihau'r baich ar fusnesau (gan gynnwys y sector trawsgludo), na fyddai'n rhaid iddynt ymgyfarwyddo â system dreth newydd. Mae cyfran uchel o fusnesau yn gweithredu ledled y DU; a gallai system dreth amhreswyl sy'n gwahaniaethu'n sylweddol oddi wrth SDLT ac LBTT roi Cymru dan anfantais wrth geisio denu buddsoddiadau. Gallai buddsoddwyr o dramor gymryd agwedd anffafriol at system sy'n trethu trafodiadau amhreswyl mewn ffordd dra gwahanol i weddill y DU. Gallai'r ffactorau hyn ddylanwadu ar y parodrwydd i barhau i fuddsoddi yn ogystal â'r gallu i ddenu busnesau newydd i Gymru.

3.12 Fodd bynnag, mae'n bwysig sicrhau hefyd y datblygir y dreth newydd mewn ffordd sy'n bodloni anghenion a blaenoriaethau Cymru, a chydabod bod datganoli yn gyfle i sefydlu system dreth a allai fod yn fantais gystadleuol i Gymru. Yn ychwanegol, gwelsom yn ddiweddar fel y gall system dreth y DU newid yn annisgwyl, ac felly dylid edrych ar gysondeb o fewn y DU fel un, yn unig, o'r ffactorau y dylid eu hystyried wrth benderfynu beth sy'n briodol i Gymru.

3.13 Cyfyngedig yw'r wybodaeth sydd ar gael am drafodiadau eiddo amhreswyl gan ei bod yn ymwneud â materion a allai fod yn sensitif am resymau masnachol, ac oherwydd bod nifer y trafodiadau weithiau yn fach. Byddai'n ddefnyddiol, felly, deall yn well a yw strwythur slabiau'r dreth bresennol yn y DU yn ystumio'r farchnad mewn adeiladau masnachol, ac a fyddai system gyfraddau ymylol fel LBTT yn gwella'r sefyllfa. Byddai'n ddefnyddiol hefyd clywed safbwyntiau ynglŷn â pha gyfraddau a bandiau fyddai'n briodol ar gyfer Cymru, a beth fyddai effaith unrhyw newidiadau.

Cwestiwn 6: Pa mor bwysig yw cysondeb rhwng y systemau treth yng Nghymru a Lloegr, ar gyfer trafodiadau eiddo amhreswyl? Rhewch enghreifftiau ymarferol i gefnogi eich atebion.

- Os yw cysondeb yn bwysig, ym mha elfennau allweddol y dylid cael cysondeb, e.e. strwythur y dreth (ymylol ynteu 'slabiau', y cyfraddau a'r bandiau, y modd y trethir trafodiadau)?

Cwestiwn 7: A yw'r strwythur 'slabiau' yn ystumio'r farchnad eiddo amhreswyl? Rhewch enghreifftiau ymarferol i gefnogi eich atebion

- Os ydyw, a fyddai cyfraddau ymylol yn gwella'r sefyllfa? Rhewch fanylion os gwelwch yn dda.

Cwestiwn 8: Beth fyddai'r effeithiau allweddol ar y farchnad eiddo amhreswyl yng Nghymru, pe bai'r system drethu trafodiadau yn wahanol i'r system yn Lloegr?

Pennod 4: Partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau

4.1 Mae trethu trafodiadau yr ymunir ynddynt gan bersonau ac eithrio unigolion yn galw am nifer o reolau a fydd yn adlewyrchu natur yr endidau sy'n cymryd rhan, a'r ffaith nad yw rhai trosglwyddiadau o berchnogaeth economaidd tir yn gyfystyr â thrafodiad trosglwyddo 'naturiol'.

4.2 Ystyrir bod y rheolau ynglŷn â phartneriaethau yn arbennig o gymhleth yn SDLT oherwydd bod dymuniad i drethu trafodiadau sy'n achosi newid yn y buddiant economaidd mewn tir. Fodd bynnag, nid yw rhai trafodiadau, megis partner yn gadael neu'n ymuno â phartneriaeth, yn achosi trafodiad tir traddodiadol neu naturiol, ac felly mae angen rheolau arbennig ar gyfer y trafodiadau hyn.

4.3 Nodwedd benodol arall sy'n perthyn i fusnesau yw y gall ymgais economaidd sengl gynnwys nifer o wahanol gwmnïau o fewn strwythur grŵp. Gallai hynny ddigwydd er mwyn galluogi'r busnes i reoli risg, neu er mwyn bodloni gofynion benthyca. Mewn amgylchiadau o'r fath, gall trosglwyddiadau tir neu eiddo ddigwydd o fewn y grŵp am nifer o resymau da, heb i'r trosglwyddiad arwain at unrhyw newid gwirioneddol mewn perchnogaeth lesiannol. Yn SDLT, mae rhyddhad grŵp yn bodoli er mwyn sicrhau y gall busnesau drosglwyddo eiddo o fewn grŵp heb ysgogi treth. Ystyrir hyn yn un o nodweddion angenrheidiol y system dreth, ond eto, mae'n ychwanegu cymhlethdod, yn gyntaf, er mwyn caniatáu trafodiadau o'r fath heb eu gwneud yn drethadwy, ac yn ail, er mwyn sicrhau na fydd personau diegwyddor yn manteisio ar ryddhad o'r fath.

4.4 Am resymau fel yr uchod, mae cymhwyso SDLT i bartneriaethau a chwmnïau yn arbennig o gymhleth. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ymwybodol o'r materion sy'n codi a'r ansicrwydd sy'n parhau ynghylch darpariaethau cyfredol ar gyfer trafodiadau gan bartneriaethau, ymddiriedolaethau neu gwmnïau, a bydd yn ceisio datrys y rhain pan fo'n briodol. Fodd bynnag, er mwyn ymdrin yn briodol â thrafodiadau eiddo masnachol o fewn LTT, hwyrach y bydd angen darpariaethau penodol i sicrhau cydweddoldeb â chyfraith y DU ar gwmnïau a phartneriaethau, sy'n fater nad yw edi ei ddatganoli.

Partneriaethau

4.5 Mae trethu trafodiadau partneriaeth yn cwmpasu rhai o'r darpariaethau mwyaf cymhleth a thechnegol yn SDLT. Yn hanfodol, gall partneriaethau drafod tir neu eiddo drwy:

- trosglwyddo tir neu eiddo i bartneriaeth oddi wrth bartner presennol, person sy'n ymuno â'r bartneriaeth neu berson sy'n gysylltiedig â naill ai partner presennol neu bartner newydd;
- trosglwyddo tir neu eiddo oddi ar bartneriaeth i bartner;
- trosglwyddo tir neu eiddo oddi ar drydydd parti i bartneriaeth; neu
- trosglwyddo buddiant mewn partneriaeth.

4.6 Mae'r Swyddfa Symleiddio Treth (OTS) wedi bod yn cynnal adolygiad o'r modd y trinnir partneriaethau ar gyfer trethiant yn y DU, ac wedi cyhoeddi ei

adroddiad terfynol ar 19 Ionawr 2015.¹⁵ Yn yr adroddiad, gwnaed argymhellion ynglŷn â gweithredu SDLT ar gyfer partneriaethau. Y prif argymhelliad yw y dylid cyhoeddi canllawiau eglur. Bydd Llywodraeth Cymru yn sicrhau y cymerir canfyddiadau'r adroddiad i ystyriaeth wrth ddatblygu cynigion ar gyfer LTT.

Ymddiriedolaethau

4.7 Y nodwedd allweddol mewn ymddiriedolaeth yw y delir perchnogaeth gyfreithiol ased (ac yn achos 'setliad', y buddiant llesiannol yn ogystal) gan un person er budd person arall. Mae ymddiriedolaeth fel arfer yn cynnwys cytundeb tridarn, pan fo'r person sy'n rhoi'r ymddiriedolaeth ("yr ymddiriedwr/ setlwr") yn sefydlu'r ymddiriedolaeth drwy wneud datganiad o ymddiried a phennu dibenion yr ymddiriedolaeth a'r personau sydd i gael budd ohoni. Gweinyddir yr ymddiriedolaeth gan yr ymddiriedolw(y)r, sy'n berchnogion cyfreithiol cronfeydd yr ymddiriedolaeth, a drosglwyddwyd i'r ymddiriedolaeth gan y setlwr, er budd eithaf y buddiolw(y)r.

4.8 O dan y ddeddfwriaeth SDLT, dosrennir ymddiriedolaethau yn naill ai 'setliadau' neu ymddiriedolaethau 'noeth'. Mewn setliadau, mae gan yr ymddiriedolwyr rywfaint o reolaeth ar y modd y gweinyddir yr ymddiriedolaeth, a'r modd y mae'r buddiolwyr yn cael budd ohoni. Byddai ymddiriedolaeth ddisgresiynol¹⁶ yn enghraifft o setliad. Mewn ymddiriedolaeth noeth, yr ymddiriedolw(y)r piau'r buddiant cyfreithiol, ond y buddiolwr yw perchennog y buddiant llesiannol (sy'n cynnwys gwerth yr eiddo). Gall ymddiriedolaeth noeth fodoli, er enghraifft, os yw'r perchennog llesiannol yn berson ifanc o dan oed, neu'n analluog, neu pan fo enwebai yn dal y buddiant cyfreithiol (hwyrach mewn achos pan fo preifatrwydd yn ystyriaeth bwysig).

4.9 At ddibenion SDLT, mae setliadau ac ymddiriedolaethau noeth yn cael eu trin yn wahanol. Pan fo ymddiriedolwr noeth neu enwebai yn ymgymryd â thrafodiad tir a thrwy hynny yn caffael 'buddiant trethadwy', yna, mae SDLT, yn fras, yn gymwys fel pe bai'r buddiant wedi ei gaffael gan y person y mae'r ymddiriedolwr noeth yn dal yr eiddo ar ei ran. Yn achos setliad, trinnir yr ymddiriedolwyr fel prynwyr y buddiant cyfreithiol a'r buddiant llesiannol.

Cwmnïau

4.10 Fel yn achos partneriaethau ac ymddiriedolaethau, mae'r fframwaith SDLT a'r darpariaethau deddfwriaethol ar gyfer cwmnïau yn dechnegol ac yn ychwanegu cymhlethdod, gan fod y ddeddfwriaeth yn y maes hwnnw hefyd wedi ei chyflwyno a'i diwygio yn raddol wrth ymateb i faterion penodol ynglŷn ag osgoi treth (yn enwedig mewn perthynas â rhyddhad grŵp).

4.11 Bydd angen ystyried yn ofalus iawn unrhyw ymdrechion i newid neu symleiddio'r dull o drethu cwmnïau o dan LTT, o gymharu ag SDLT. Mae'r ffordd y trinnir cwmnïau at ddibenion SDLT wedi ei hintegreiddio'n fanwl â Threth Gorfforaeth, sy'n faes nad yw wedi ei ddatganoli.

4.12 Gall gweinyddu'r trafodiadau a ymgymerir gan gwmnïau fod yn her hefyd, oherwydd bod cynifer o wahanol ffurfiau o gwmnïau (yn enwedig pan fo cwmnïau tramor yn gysylltiedig). Mae cymhlethdod ychwanegol yn codi o ganlyniad i

¹⁵ Gweler <https://www.gov.uk/government/organisations/office-of-tax-simplification>

¹⁶ Yn yr ymddiriedolaethau hyn, caiff yr ymddiriedolwyr wneud rhai penderfyniadau, sy'n cydymffurfio â'r weithred ymddiried neu'r llythyr dymuniadau, ynghylch y modd y defnyddir incwm a chyfalaf yr ymddiriedolaeth

ryngweithio rhwng partneriaethau a chwmnïau; cwmnïau ac ymddiriedolaethau; a'r gwahanol ryddhadau ac esemptiadau a all fod yn gymwys i'r trafodiadau yr ymunir ynddynt gan yr endidau hyn.

Y dull a gynigir ar gyfer trin partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau

4.13 Mae'r meysydd canlynol wedi eu nodi gan randdeiliaid fel meysydd y gellir eu gwella neu'u hegluro:

- a ddylid seilio cydnabyddiaeth drethadwy partner ar gymarebau rhannu cyfalaf y partneriaid, yn hytrach na'u cymarebau rhannu incwm;
- gwahaniaethu rhwng dal eiddo ar y cyd mewn partneriaeth, neu ddal buddsoddiadau ar y cyd;
- unrhyw wahaniaeth rhwng partneriaeth yn prynu eiddo a newid strwythur partneriaeth;
- sut y dylid trin ymddiriedolaethau sy'n methu.

4.14 Er mor gymhleth a thechnegol yw'r darpariaethau ynglŷn â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau, mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod ymarferwyr, i raddau helaeth, yn deall y darpariaethau hynny. Gallai newid y system gyfredol osod beichiau diangen ar fusnesau, a hwyrach agor ffyrdd newydd y gellid manteisio arnynt i osgoi treth. Nid oes modd canfod nifer y trafodiadau yng Nghymru sy'n ymwneud â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau, nac ychwaith swm yr SDLT a delir ar drafodiadau o'r fath. Anodd, felly, yw asesu effaith bosibl unrhyw newidiadau yn y meysydd deddfwriaethol hyn, ar refeniw ac o ran y baich a osodir ar fusnesau.

4.15 Y darpariaethau SDLT cyfredol ar gyfer partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau sy'n debygol o gael eu defnyddio gan y sefydliadau sy'n gweithredu ledled y DU. Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i gadw'r cysondeb trawsffiniol presennol â'r system dreth yng ngweddill y DU, pan fo hynny'n briodol er mwyn cynorthwyo cwmnïau yng Nghymru a chwmnïau sy'n gweithredu ar draws y ffin. Yn y cyd-destun hwn, ar gyfer LTT, mae'n ymddangos bod dadl gref dros efelychu'r ddeddfwriaeth SDLT sy'n ymdrin â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau. Yn yr Alban, tybir bod LBTT yn dyblygu'n fanwl y modd y mae SDLT yn trin trafodiadau ynglŷn â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau.

4.16 Hyd yn oed os oes rhesymau da dros gynnal y darpariaethau deddfwriaethol presennol ynglŷn â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau a threthu trafodiadau tir, un o flaenoriaethau Llywodraeth Cymru fydd cydgrynhoi'r holl ddeddfwriaeth berthnasol mewn un man er mwyn ei gwneud yn haws i'w defnyddio. Pa un a wneir unrhyw newidiadau cyfreithiol yn LTT o'i chymharu ag SDLT ai peidio mewn perthynas â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau, rhoddir blaenoriaeth uchel i ddatblygu a chyhoeddi canllawiau eglur a chynhwysfawr ar y materion hyn.

Cwestiwn 9: A ydych yn credu y dylai'r darpariaethau SDLT ar gyfer partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau gael eu hatgynhyrchu yn LTT? Os yw'n briodol, nodwch unrhyw feysydd penodol lle y dylid newid y ddarpariaeth, a beth fyddai'r goblygiadau posibl i Gymru ac LTT pe gwneid hynny.

Pennod 5: Lesoedd

5.1 Mae SDLT ac LBTT yn trethu lesioedd. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod achos cryf dros barhau i drethu'r elfen o rent. Yn yr adran hon disgrifir sut y mae LBTT ac SDLT yn trin lesioedd, a rhai o'r heriau a wynebir.

Lesioedd yn SDLT

5.2 Yn SDLT, trethir lesioedd a roddir (o'r newydd) yn wahanol i lesioedd a drosglwyddir (cyfeirir hefyd at drosglwyddiad fel 'aseiniad'). Trethir lesioedd newydd yn ôl eu gwerth, yn nhermau eu premiwm (sef y gwerth cyfalaf a delir ymlaen llaw), a hefyd yn ôl gwerth y rhent sy'n daladwy o dan y les.

5.3 Trinnir y premiwm yn yr un modd â chydabyddiaeth sy'n daladwy ar drosglwyddiad buddiant rhydd-ddaliad, a threthir ef yn unol â hynny; hynny yw, trethir swm llawn y premiwm a delir, ar y gyfradd breswyl neu amhreswyl yn ôl fel y digwydd. O ran yr elfen o rent, cyfrifir cyfanswm y rhent blyneddol dros gyfnod cyfan y les, gan wneud gostyngiad (o 3.5 y cant) yn y gwerthoedd ar gyfer blyneddol y dyfodol, er mwyn cyrraedd gwerth presennol net (GPN) y rhent am gyfnod parhad y les. Trethir y gwerth hwnnw wedyn os yw gwerth yr GPN yn fwy na'r trothwy treth perthnasol (gweler tablau 5.1 a 5.2 isod)

5.4 Yn achos lesioedd a aseindir, bydd SDLT yn daladwy ar unrhyw breimiwm a delir gan y prynwr i'r lesddeiliad cyfredol am drosglwyddo'r les. Nid yw'r gyfran o rent mewn les a aseindir yn drethadwy o dan SDLT, gan y byddai'r dreth a oedd yn daladwy ar y rhent wedi ei thalu pan roddwyd y les.

5.5 Mae'r tablau isod (5.1 a 5.2) yn eu trefn, yn dangos y cyfraddau a'r bandiau sy'n gymwys i lesioedd preswyl ac amhreswyl newydd. Yn SDLT, trethir lesioedd preswyl yn ôl cyfradd o un y cant ar yr GPN sydd uwchlaw £125,000 a threthir lesioedd amhreswyl yn ôl cyfradd o un y cant ar yr GPN sydd uwchlaw £150,000. Felly mae'r elfen hon o SDLT hefyd yn seiliedig ar gyfradd ymylol.

Tabl 5.1: cyfraddau SDLT ar gyfer lesioedd preswyl newydd (rhent)

Gwerth presennol net y rhent	Cyfradd (canran o'r gyfran o'r pris pryniant)
Hyd at £125,000	0%
Dros £125,000	1%

Tabl 5.2: cyfraddau SDLT ar gyfer lesioedd amhreswyl newydd (rhent)

Gwerth presennol net y rhent	Cyfradd (canran o'r gyfran o'r pris pryniant)
Hyd at £150,000	0%
Dros £150,000	1%

5.6 Yng Nghymru, disgwylir y bydd trafodiadau amhreswyl sy'n ymwneud â lesioedd yn gyfran uwch o'r ffurflenni ac o'r refeniw o gymharu â'r preswyl. Disgwylir y bydd y rhan fwyaf o'r trafodiadau preswyl yn drafodiadau rhydd-ddaliad neu'n aseiniadau o fuddiannau lesddaliad hir. Bydd angen cyflwyno rhai ffurflenni SDLT pan fydd rhent yn daladwy o dan les a roddir o'r newydd, er enghraifft pan werthir fflat a adeiladwyd o'r newydd neu a addaswyd. Fodd bynnag, oherwydd strwythur y rhan fwyaf o lesioedd preswyl (sydd â phremiymau uchel a rhent blyneddol isel)

rhagwelir y bydd y refeniw o'r elfen o rent mewn trafodiadau preswyl yng Nghymru yn isel.

Lesoedd yn LBTT

5.7 Mae'r modd y trinnir lesioedd amhreswyl o ran treth yn debyg iawn yn LBTT ac SDLT. Er enghraifft, yr un yw'r cyfraddau a'r trothwyon ar gyfer SDLT ac LBTT (gweler tablau 5.2 a 5.3). O ran lesodd preswyl, fodd bynnag, mae'r ddwy system dreth yn wahanol, oherwydd yn yr Alban, mae'r elfen o rent yn esempt o'r LBTT, er bod lesioedd hir, sy'n hwy na 175 mlynedd, wedi eu heithrio oherwydd bod y lesioedd hyn y troi'n berchnogaeth o dan Ddeddf Lesioedd Hir (Yr Alban) 2012.

Tabl 5.3: cyfraddau LBTT ar gyfer lesioedd amhreswyl newydd

Gwerth presennol net y rhent	Cyfradd
Hyd at £150,000	0%
Dros £150,000	1% o'r gwerth sydd dros ben £150,000

Y dull posibl o drin lesioedd o dan LTT

5.8 Bwriad Llywodraeth Cymru yw parhau i drethu lesioedd yn rhan o LTT, yn gyson ag LBTT ac SDLT. fodd bynnag, mae dail dro adolygu a ddylid parhau i drethu'r elfen o rent mewn lesioedd preswyl o dan LTT. Mae lesioedd preswyl yn debygol o fod yn elfen fach o'r SDLT yng Nghymru, yn nhermau'r nifer o ffurflenni treth ac o ran refeniw. Mae'n bosibl y bydd y rhan fwyaf o'r ffurflenni treth lesioedd preswyl yng Nghymru, y bydd angen iddynt roi manylion o'u trefniadau rhentu, yn cynhyrchu ychydig neu ddim refeniw allan o'r elfen o rent, er y gallai SDLT fod yn daladwy ar unrhyw bremiwm. Bydd gwaith pellach yn cael ei wneud i asesu nifer y ffurflenni treth a swm y refeniw sy'n deillio o lesioedd preswyl yng Nghymru.

5.9 Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried a ddylid parhau i drethu'r elfen o rent mewn lesioedd preswyl yng Nghymru. Wrth wneud hynny, cedwir mewn cof y posibilrwydd y bydd ymddygiad pobl yn newid, ac y bydd gwerthoedd trafodiadau yn symud o'r premiwm i'r rhent.

Cwestiwn 10: A ydych yn credu y dylid trethu'r elfen o rent mewn lesioedd preswyl yng Nghymru o dan LTT? Beth, yn eich barn chi fyddai effeithiau peidio ag efelychu'r arfer presennol o drethu'r elfen o rent?

Materion cymhlethdod a chydymffurfiaeth mewn perthynas â lesioedd

5.10 Mae nifer o ffactorau sy'n gwneud gweithredu'r system o drethu lesioedd o dan LBTT ac SDLT yn anodd. Yn benodol:

- mae gwahanol systemau yn gymwys i'r elfennau premiwm a rhent;
- mae angen cyfrifo gwerth y rhent dros gyfnod cyfan y les; a'r
- rhaid naill ai wybod union hyd a gwerth y les pan gyflwynir y ffurflen dreth, neu gyflwyno ffurflenni pellach wrth i'r wybodaeth ddod yn hysbys.

5.11 Gan mai treth hunanasesedig yw SDLT, mae'r cymhlethdod ynghylch cyfrifo'r rhwymedigaeth dreth ar gyfer lesioedd yn codi cwestiynau pellach ynghylch

cydymffurfio, gorfodi a hysbysu. Er enghraifft, pan fo'r rhent yn anhysbys ar yr adeg yr ymunir yn y les, hwyrach oherwydd ei fod yn gysylltiedig â pherfformiad y busnes (h.y. rhent ar sail y trosiant), cyfrifoldeb y trethdalwr o dan SDLT yw cyfrifo GPN y rhent ar sail '*amcangyfrif rhesymol*' o'r hyn y tybir fydd swm y rhent. Dylid gwneud cyfrifiad pellach wedyn pan fydd swm gwirioneddol y rhent yn hysbys, neu ar ddiwedd y pum mlynedd cyntaf. Bydd gofyn cyflwyno ffurflen ychwanegol bryd hynny os yw'r GPN wedi cynyddu fel bod treth ychwanegol yn ddyladwy (h.y. y rhent bellach uwchlaw'r trothwy treth) neu'r rhwymedigaeth dreth wedi cynyddu. Mae nifer o amgylchiadau eraill hefyd, pan yw'n ofynnol cyflwyno ffurflenni atodol ar gyfer lesioedd o dan SDLT.

5.12 Nid yw'n hysbys faint o dreth a gollir yng Nghymru wrth i lesddeiliaid naill ai beidio â darparu ffurflen atodol oherwydd newid mewn amgylchiadau, neu wrth i les barhau ar ôl diwedd y cyfnod penodedig. Gallai hyn ddigwydd oherwydd anghofusrwydd neu anwybodaeth y gall SDLT fod yn daladwy heb newid ym meddiannaeth yr eiddo (sydd fel arfer yn sbarduno ffurflen SDLT). Yn yr Alban, bydd LBTT yn gofyn am gyflwyno tair ffurflen flynyddol ar gyfer trafodiad lesddaliad amhreswyl. Yng Nghymru, gallai gofyniad i gyflwyno ffurflenni rheolaidd ynghylch trafodiadau lesddaliad LTT ddatrys rhai o'r materion cydymffurfiaeth sy'n codi ynghylch trafodiadau lesddaliad SDLT. Fodd bynnag, gallai cydymffurfio â gofyniad i gyflwyno ffurflenni rheolaidd ychwanegu at y gost i fusnesau.

5.13 Wrth geisio ymateb i rai o'r materion ynglŷn â chydymffurfiaeth, bydd rhaid i unrhyw ddatrysiad posibl gadw cydbwysedd rhwng yr adnoddau sydd ar gael, y baich gweinyddu posibl a achosir (i drethdalwyr yn ogystal â'r awdurdod trethu) a'r posibilïadau o ran gwella cydymffurfiaeth.

Cwestiwn 11: A ydych o'r farn y byddai system o drethu lesioedd yng Nghymru yn gwella pe bai'n ofynnol cyflwyno ffurflenni yn rheolaidd? Os felly, pa mor aml y dylai fod yn ofynnol eu cyflwyno?

Trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys

5.14 Nid yw trwyddedau¹⁷ na thenantiaethau wrth ewyllys¹⁸ yn drethadwy o dan SDLT. Mae Llywodraeth yr Alban wedi cymryd pwerau i alluogi trethu trwyddedau amhreswyl fel trafodiadau tir, ond nid yw trwyddedau a thenantiaethau preswyl yn drethadwy o dan LBTT ar hyn o bryd. Y prif reswm dros ystyried trethu trwyddedau a

¹⁷ Mae CThEM yn diffinio trwydded fel, yn syml, caniatâd i ddefnyddio tir. Mae'n caniatáu i rywun gael mynediad i dir rhywun arall, at ddiben a gytunwyd. Mae'n awdurdod sy'n cyfiawnhau yr hyn a fyddai, fel arall, yn dresmasiad. Nid yw'n cyflwyno unrhyw fuddiant mewn tir. Os nad oes meddiant llwyr-gyfyngedig, nid oes modd i drefniant fod yn les, a rhaid ei fod yn drwydded (IHTM24074).

¹⁸ Mae CThEM yn diffinio tenantiaeth wrth ewyllys fel trefniant, boed wedi ei ddogfennu ai peidio, pan fo tenant yn meddiannu tir fel tenant (ac nid, er enghraifft, fel gwas neu asiant) gyda chydysyniad y perchennog, ar y sail y caiff y naill barti neu'r llall ddwyn y trefniant i ben ar unrhyw adeg. Bydd y trefniant yn dod i ben yn awtomatig hefyd os bydd farw'r naill barti neu'r llall neu os bydd y perchennog yn gwerthu'r tir. Nid yw tenantiaeth wrth ewyllys yn creu ystad, ac felly ni ellir ei haseinio (SDLTM 10050).

thenantiaethau wrth ewyllys yw'r posibilrwydd o wella cydymffurfiaeth a lleihau nifer yr achosion o osgoi treth.

5.15 Mae'n bosibl y bydd busnesau'n honni eu bod yn meddiannu eiddo drwy gytundeb trwydded neu denantiaeth wrth ewyllys, pan fo'r trefniant mewn gwirionedd yn adlewyrchu nodweddion les, ac y dylid ei drin a'i drethu fel y cyfryw. Seilir hyn ar gyfraith achosion, sy'n darparu mai'r ystyriaeth bwysicaf wrth benderfynu a yw cytundeb meddiannu yn les ynteu'n drwydded yw sylwedd y cytundeb, ac nid y label a briodolir iddo.

5.16 Rhaid cydnabod y gall gorfodi yn y maes hwn fod yn waith anodd, ond byddai trethu trwyddedau, yn enwedig trwyddedau hirdymor, yn cyfleu neges eglur yn erbyn osgoi treth. Fodd bynnag, gallai trethu trwyddedau neu denantiaethau wrth ewyllys ddarbwyllio pobl i beidio ag ymuno mewn trefniadau o'r fath, gan wneud gorfodi yn ystyriaeth eilaidd

5.17 Yn ogystal, gallai trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys fod yn fyrhoedlog ac isel o ran eu gwerth, a chynhyrchu ychydig iawn o refeniw o dan y cyfraddau a throthwyon SDLT cyfredol. Gallai trethu trwyddedau neu denantiaethau wrth ewyllys achosi problemau gweinyddol yn ogystal (fel yr amlinellwyd uchod ynglŷn â rhai lesioedd), oherwydd nad oes cyfnod penodol i denantiaeth wrth ewyllys, sy'n parhau hyd nes bo'r naill barti neu'r llall yn cyflwyno hysbysiad i'w therfynu. Gall hynny greu anawsterau ynglŷn â chyfrifo GPN ar gyfer y rhent am y cyfnod cyfan

Cwestiwn 12: A ydych o'r farn y dylid trethu trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys yn yr un modd â chytundebau lesddaliad?

Cwestiwn 13: A ydych yn credu y dylid newid unrhyw elfen arall o'r system SDLT gyfredol ynglŷn â lesioedd, ar gyfer trefniadau preswyl neu amhreswyl? Os felly, pam?

Pennod 6: Rhyddhadau ac esemptiadau

6.1 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod achos cryf dros gynnal cysondeb ag SDLT pan fo'n briodol, a newid rhywbeth yn unig pan fo'r newid yn welliant. Y bwriad felly, wrth ystyried pa ryddhadau ac esemptiadau y dylid eu caniatáu yn LTT, yw defnyddio fel man cychwyn y rhyddhadau a'r esemptiadau presennol yn SDLT.

6.2 Mae rhyddhadau ac esemptiadau yn rhan annatod o weithrediad effeithiol SDLT, ac mae'r system gyfredol yn cynnwys cynifer â 30 o wahanol ryddhadau ac esemptiadau

6.3 Mae'n ymddangos i Lywodraeth Cymru fod tri phrif reswm pam y mae angen rhyddhadau ac esemptiadau mewn system dreth trafodiadau tir ar gyfer Cymru, sef:

- gwneud y system dreth yn decach i drethdalwyr e.e. rhyddhad grŵp, eithrio trafodiadau sy'n digwydd oherwydd ysgariad, a gwneud trefniadau cyllido amgen;
- ceisio dylanwadu ar ymddygiad er mwyn cyflawni amcanion polisi penodol e.e. y rhyddhad i brynwyr tro cyntaf sydd bellach wedi ei ddiddymu, neu'r rhyddhad cartrefi di-garbon; a
- chynorthwyo'r farchnad i weithredu'n ddidrafferth drwy alluogi mathau penodol o drafodiadau, e.e. rhyddhad pan fo adeiladwr tai yn prynu cartref cwsmer pan fo'r cwsmer hwnnw'n prynu cartref newydd gan yr adeiladwr.

6.4 Er bod rhyddhadau yn ogystal ag esemptiadau yn achosi gostyngiad yn y refeniw o'r dreth, mae modd gwahaniaethu rhyngddynt.

Esempiadau

6.5 Mae CThEM yn disgrifio esemptiad fel trafodiad na chodir amdano, ac mewn rhai achosion gall fod yn esempt hefyd rhag cwblhau ffurflen neu hysbysiad SDLT. Dyma rai o'r enghreifftiau ar hyn o bryd:

- pan nad oes arian neu 'gydnabyddiaeth' yn newid dwylo (ond eithrir o'r rheol honno rai trafodiadau cwmni a phartneriaeth, pan weithredir rheol 'gwerth ar y farchnad');
- eiddo a adewir mewn ewyllys (onid oes morgais heb ei ad-dalu);
- trafodiadau yn dilyn ysgariad, neu ddiddymu partneriaeth sifil.

6.6 Gall rhai trafodiadau lesddaliad fod yn esempt rhag y gofyn am hysbysiad hefyd os ydynt:

- yn rhoddion o lesodd sydd â'u cyfnod yn saith mlynedd neu'n hwy, y gydnabyddiaeth drethadwy yn llai na £40,000 a'r rhent blyneddol yn llai na £1,000;

- yn aseiniadau o lesioedd a oedd â'u cyfnod yn saith mlynedd neu'n hwy pan roddwyd hwy yn wreiddiol, gyda'u cydnabyddiaeth drethadwy yn llai na £40,000; neu
- yn rhoddion o lesioedd sydd â'u cyfnod yn llai na saith mlynedd pan fo'r gydnabyddiaeth drethadwy islaw'r trothwy treth (preswyl neu amhreswyl) SDLT.

6.7 Mae trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys hefyd yn esempt o SDLT. Trafodir hyn yn fanylach yn y bennod ar lesioedd.

Rhyddhadau

6.8 Yn achos rhyddhadau, rhaid cyflwyno ffurflen dreth a hawlio'r rhyddhad. Gall rhyddhad naill ai leihau'r rhwymedigaeth dreth neu ei diddymu'n llwyr.

6.9 Mae'r tabl isod yn rhoi crynodeb o'r rhyddhadau preswyl ac amhreswyl mwyaf cyffredin a hawliwyd yng Nghymru yn 2012-13 9 (y data diweddaraf sydd ar gael i Lywodraeth Cymru). Mae'n dangos mai rhyddhad ardal ddifreintiedig a hawliwyd amlaf. Roedd y rhyddhad hwn yn lleihau swm yr SDLT ar drafodiadau a brisiwyd rhwng £125,000 a £150,000 mewn ardaloedd a ddynodid yn "ddifreintiedig" gan Lywodraeth y DU. Diddymwyd y rhyddhad yn Ebrill 2013. Mae'r rhyddhadau cyffredin eraill ar gyfer trafodiadau preswyl yn rhan-gyfnewid (gyda chwmni adeiladu tai) a rhyddhad elusennau. Rhoddir crynodeb llawn o'r rhyddhadau SDLT Yn Atodiad 1.

Tabl 6.1: Amllder rhyddhadau preswyl yng Nghymru: 2012/13

Rhyddhad	Nifer yr hawliadau	Canran o'r cyfanswm
Rhyddhad ardaloedd difreintiedig (preswyl)*	1,764	54.7%
Rhan-gyfnwid (cwmni adeiladu tai)	727	22.6%
Rhyddhad elusennau	188	5.8%
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	110	3.4%
Rhyddhad anheddau lluosog	69	2.1%
Rhyddhad prynwyr tro cyntaf*	53	1.6%
Rhyddhad grŵp	51	1.6%
Adleoli cyflogaeth	<30	<1%
Prynu gorfodol i hwyluso datblygu	<30	<1%
Trosglwyddiadau yn ymwneud â chyrrff cyhoeddus	<30	<1%
Rhyddhad hawl i brynu	<30	<1%
Cyllid amgen ar gyfer eiddo	<30	<1%
Rhyddfreinio ar y cyd gan lesddeiliaid (nid yw'r rhyddhad eto ar gael)	<30	<1%
Cyfuniad o ryddhadau	<30	<1%
Rhyddhad arall ¹⁹	201	6.2%
Cyfanswm	3,222	100%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau sy'n seiliedig ar setiau data gweinyddol CThEM²⁰

* Nid yw'r rhyddhad bellach ar gael.

6.10 Ar gyfer trafodiadau amhreswyl, rhyddhad elusennau a rhyddhad grŵp oedd y ddau fath a hawliwyd amlaf yn 2012-13 (gweler tabl 6.2).

6.11 Yn y tabl olaf (6.3) dangosir gwerth y rhyddhadau yng Nghymru. Gwelir bod y rhyddhad treth bron yn £26m yn 2012-13. Gall y rhyddhadau, felly, gael effaith sylweddol ar y refeniw a ddisgwylir o'r dreth. Mae cyfanswm y rhyddhad treth yn fwy ar gyfer trafodiadau amhreswyl nag ar gyfer trafodiadau preswyl. Mae hyn er gwaeth y ffaith fod trafodiadau amhreswyl yn cyfrannu tua thraean o'r cyfanswm refeniw SDLT a llai na 10 y cant o nifer y trafodiadau SDLT yng Nghymru.

¹⁹ Cod a ddefnyddir gan CThEM yw "rhyddhad arall", i ddarparu hyblygrwydd pan fo'r ddeddfwriaeth wedi cyflwyno rhyddhad newydd nad oes cod penodol wedi ei greu ar ei gyfer (e.e. Rhyddhad Prynwyr Tro Cyntaf) yn y system gyfrifiadurol, neu ar gyfer y rhyddhadau amrywiol (gweler yr Atodiad).

²⁰ Mae'r gwaith hwn yn cynnwys data ystadegol gan CThEM sydd o dan Hawlfraint y Goron. Mae'n bosibl nad yw'r setiau data ymchwil a ddefnyddiwyd yn cyfateb yn union i ddata cyfanredol CThEM. Nid yw'r defnydd o ddata ystadegol CThEM yn y gwaith hwn yn golygu y cymeradwyir dehongliad CThEM na'i ddadansoddiad o'r wybodaeth.

Tabl 6.2: Amllder rhyddhadau amhreswyl yng Nghymru: 2012/13

Rhyddhad	Nifer yr hawliadau	Canran o'r cyfanswm
Rhyddhad elusennau	132	35%
Rhyddhad grŵp	111	29%
Trosglwyddiadau sy'n ymwneud â chyrrff cyhoeddus	32	8%
Rhyddhad ardaloedd difreintiedig (preswyl)*	<30	<8%
Rhyddhad ardaloedd difreintiedig (defnydd cymysg)*	<30	<8%
Rhyddhad ailadeiladu	<30	<8%
Ymgorffori partneriaeth atebolrwydd cyfyngedig	<30	<8%
Caffael gan gyrff a sefydlwyd at ddibenion gwladol	<30	<8%
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	<30	<8%
Rhyddhad anheddau lluosog	<30	<8%
Rhyddhad arall	63	17%
Cyfanswm	377	100%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau sy'n seiliedig ar setiau data gweinyddol CThEM²¹

* Nid yw'r rhyddhad bellach ar gael.

Tabl 6.3: Gwerth rhyddhadau SDLT yng Nghymru: 2012-13

Rhyddhad	Preswyl (£)	Amhreswyl (£)
Rhyddhad grŵp	400,000	13,700,000
Rhyddhad elusennau	1,000,000	1,500,000
Rhyddhad ardaloedd difreintiedig*	2,000,000	-
Rhan-gyfnewid (cwmni adeiladu tai)	800,000	-
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	600,000	-
Trosglwyddiadau sy'n ymwneud â chyrrff cyhoeddus	-	600,000
Rhyddhad anheddau lluosog	200,000	-
Rhyddhad arall	200,000	4,100,000
Cyfanswm⁺	5,300,000	20,500,000

NB dangosir gwerthoedd rhyddhadau a ddefnyddiwyd fwy na 30 o weithiau.

* Nid yw'r rhyddhad bellach ar gael.

+ Cyfansymiau gwahanol oherwydd talgrynnu

Ffynhonnell: Cyfrifiadau sy'n seiliedig ar setiau data gweinyddol CThEM

6.12 Yn yr Alban, bydd LBTT yn cadw llawer o'r rhyddhadau SDLT²². Er hynny, bydd LBTT yn hepgor nifer o'r rhyddhadau SDLT, er enghraifft, datgilyddu cwmnïau yswiriant a chymdeithasau adeiladu, ad-drefnu etholaethau Seneddol, caffael gan gyrff a sefydlwyd at ddibenion gwladol, trafodiadau hawl i brynu gan gynnwys lesoedd rhan-berchnogaeth a rhyddfrenio ar y cyd gan lesddeiliaid. Dichon mai'r gwahaniaeth rhwng cyfraith tir yn yr Alban ac yn Lloegr sy'n cyfrif am rai o'r hepgoriadau hyn. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y rhan fwyaf o'r rhyddhadau SDLT yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod mathau penodol o drafodiadau yn digwydd.

²¹ Mae'r gwaith hwn yn cynnwys data ystadegol gan CThEM sydd o dan Hawlfraint y Goron. Mae'n bosibl nad yw'r setiau data ymchwil a ddefnyddiwyd yn cyfateb yn union i ddata cyfanredol CThEM. Nid yw'r defnydd o ddata ystadegol CThEM yn y gwaith hwn yn golygu y cymeradwyir dehongliad CThEM na'i ddadansoddiad o'r wybodaeth.

²² Gweler *Land and Buildings Transaction Tax (Scotland) Act 2013* Atodlenni 3 i 16.
<https://www.revenue.scot/land-buildings-transaction-tax/frequently-asked-questions>

Cwestiwn 14: A ydych o'r farn y dylid cadw, diddymu neu addasu rhai o'r rhyddhadau neu'r esemptiadau cyfredol yn SDLT? Nodwch pa rai y credwch y dylid eu cadw, eu haddasu neu'u diddymu, a'r rhesymau pam.

Rhyddhad is-werthu

6.13 Ystyrir bod trafodiadau is-werthu yn chwarae rhan bwysig yn y farchnad eiddo. Heb ryw fath o ryddhad neu esemptiad, mae'n bosibl na fyddai rhai mathau o drafodiadau eiddo yn ariannol hyfyw, ac na fyddent yn digwydd oherwydd hynny.²³ Fodd bynnag, mae'r rheolau is-werthu SDLT wedi bod yn gysylltiedig â nifer o gynlluniau adnabyddus a oedd yn amcanu i osgoi treth.

6.14 Diwygiwyd y rheolau is-werthu gan Lywodraeth y DU a chyflwynwyd rhyddhad newydd yn 2013 (nad yw wedi ei adlewyrchu yn y tabl blaenorol). Ystyrir bod y newid hwn, ynghyd â thynhau'r modd y caniateir defnyddio'r rhyddhad, wedi datrys y broblem osgoi treth ynglŷn â thrafodiadau is-werthu yn SDLT. Gwneir yn ofynnol bellach fod y prynwr yn cyflwyno ffurflen i hawlio'r rhyddhad yn benodol, yn hytrach na bod caffaeliadau gan brynwr rhyngol yn cael eu hanwybyddu, fel y gwneid o dan y rheolau blaenorol.

6.15 Bwriad Llywodraeth yr Alban yw cyflwyno rhyddhad is-werthiant gwahanol, a fydd yn gyfyngedig i drafodiadau datblygu.²⁴ Bydd y rhyddhad LBTT yn gymwys i is-werthiannau os cwblheir datblygu sylweddol ("significant development") o fewn 5 mlynedd i'r is-werthiant. Bydd y rhyddhad yn hawliadwy gyda phosibilrwydd y'i hadhawlr yn llawn neu'n rhannol ymhen pum mlynedd os na fydd y datblygiad wedi ei gwblhau. Yn SDLT, mae'r rhyddhad is-werthu yn ehangach, ac nid yw ynghlwm i ddatblygu'r tir neu'r adeiladau. Mae mathau eraill o drafodiadau y mae rhyddhad is-werthu ar gael mewn perthynas a hwy o dan SDLT, ond nid o dan LBTT.

6.16 Ym marn Llywodraeth Cymru, gallai peidio â chynnwys ffurf o ryddhad is-werthu fod yn llyffethair i gynlluniau datblygu masnachol o werth uchel yng Nghymru. Er mwyn sicrhau cysondeb â Lloegr, ei bwriad presennol yw efelychu'r ddarpariaeth SDLT ar gyfer trafodiadau is-werthu.

Cwestiwn 15: A ydych yn cytuno y dylai LTT fabwysiadu'r ffurf SDLT o ryddhad is-werthu? Os felly, pam?

²³ Prynant is-werthu, y cyfeirir ato weithiau fel trosglwyddiad hawliau, neu drafodiad cyn-cwblhau, yw trafodiad y mae tri pharti yn cymryd rhan ynddo, sef gwerthwr, prynwr rhyngol a phrynwr terfynol. Nid yw'r prynwr rhyngol yn cyflawni sylwedd y contract cyn trosglwyddo'r hawl i'r eiddo i'r prynwr terfynol.

²⁴ Gweler gwefan Cyllid yr Alban: <http://www.scotland.gov.uk/Publications/2014/06/8803/0>, ac <http://www.scotland.gov.uk/Publications/2014/12/26307>

Cyflawni amcanion polisi drwy LTT

6.17 Yn y gorffennol, mae Llywodraeth y DU wedi ceisio cyflawni amcanion polisi eraill drwy ddarparu rhyddhadau SDLT megis rhyddhad cartrefi di-garbon a rhyddhad prynwyr tro cyntaf (PTC). Fodd bynnag, cymysg fu effaith yr ymdrechion hyn, a hwyrach na chyflawnwyd y canlyniadau polisi fel y bwriadwyd. Er enghraifft, mae'r dystiolaeth o werthusiad diweddar o'r rhyddhad PTC gan Lywodraeth y DU²⁵ yn awgrymu na chafodd hynny effaith arwyddocaol o ran gwneud tai yn fwy fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf; o blith y rhai a ddefnyddiodd y rhyddhad, byddai'r rhan fwyaf wedi prynu beth bynnag, ac ychydig iawn o drafodiadau ychwanegol a ysgogwyd gan y rhyddhad.

6.18 Yn ychwanegol at gost uniongyrchol y rhyddhad – sef y golled refeniw – gall rhyddhadau ac esemptiadau ychwanegu at gymhlethdod a biwrocratiaeth yn y system dreth. Yn ei dro, gall hynny gynyddu'r costau cydymffurfio a gweinyddu i'r awdurdod trethu ac i asiantwyr a thalwyr trethi, gan y bydd angen i bawb sy'n ymwneud â'r dreth wybod sut y gweithredir y rhyddhad. Gall rhyddhadau ac esemptiadau greu cyfleoedd hefyd i osgoi treth (trafodir hynny ymhellach ym Mhennod 7).

6.19 Yn wyneb profiad y DU o geisio cyflawni gwahanol amcanion polisi drwy gyfrwng rhyddhadau SDLT, mae'n bwysig ystyried ai defnyddio rhyddhad treth yw'r dull mwyaf priodol ac effeithiol o gyflawni amcanion polisi eraill Llywodraeth Cymru. Gellir ystyried hefyd ffyrdd eraill o ddefnyddio LTT i gyflawni amcanion polisi eraill ehangach, a hynny mewn ffyrdd na fyddent yn lleihau'r refeniw.

6.20 Felly mae unrhyw newidiadau i'r rhyddhadau SDLT presennol, neu fabwysiadu unrhyw ryddhadau neu esemptiadau newydd yng Nghymru, yn faterion y dylid eu hystyried a'u cynllunio yn fanwl iawn, rhag iddynt gael eu camddefnyddio at ddibenion nas bwriadwyd, neu newid ymddygiad mewn ffordd nas dymunir. Mae'n bosibl, felly, y bydd rhaid i unrhyw ryddhadau newydd wrthbwysio egwyddorion megis symrlwydd (drwy gael llai o ryddhadau) yn erbyn tegwch (drwy gyflwyno rhyddhad newydd a allai wneud y dreth yn decach). Un o nifer o gyfaddawdau posibl yw hwn, y bydd rhaid i'r Llywodraeth benderfynu yn eu cylch wrth ddatblygu trethi newydd ar gyfer Cymru.

6.21 Ar gyfer unrhyw ryddhad newydd a gynigid, byddai angen sylfaen gref o dystiolaeth mai'r rhyddhad hwnnw fyddai'r offeryn polisi mwyaf addas, y byddai'n cyflawni'r hyn a ddymunid, y gellid ei gynllunio mewn ffordd a fyddai'n debygol o fod yn gost-effeithiol, ac na fyddai'n creu cyfleoedd newydd i osgoi treth nac yn gosod baich anghymesur ar drethdalwyr nac ar Awdurdod Refeniw Cymru.

Cwestiwn 16: A ydych yn credu bod achosion addas dros gyflwyno unrhyw ryddhadau newydd? Esboniwch pam, os gwelwch yn dda.

²⁵ Gweler CThEM (2011) *Evaluating the Impact of Stamp Duty Land Tax First Time Buyer's Relief* https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/331717/sdl-tfb-workingpaper.pdf

Pennod 7: Cydymffurfio, osgoi treth, anghydfodau a chosbau

7.1 Mae agwedd drosfwaol Llywodraeth Cymru tuag at gydymffurfiaeth, osgoi treth ac anghydfodau wedi ei hamlinellu yn yr ymgynghoriad ar Gasglu a Rheoli Trethi Datganoledig a ddaeth i ben ar 15 Rhagfyr 2014. cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion ar 9 Chwefror 2015. Bydd hyn yn cynnwys sefydlu Awdurdod Refeniw Cymru, y breinir ynddo'r pwerau i gasglu a rheoli trethi datganoledig.

7.2 Pennir y fframwaith cyfreithiol ar gyfer casglu LTT yn y ddeddfwriaeth ar weinyddu trethi (e.e. sefydlu'r pwerau angenrheidiol i godi cosb am beidio â chydymffurfio), a gyflwynir gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn ystod Gorffennaf 2015. fodd bynnag, mater ar gyfer y polisi a'r ddeddfwriaeth ar LTT fydd amlinellu sut yr eir ati i:
annog cydymffurfio, pennu fframwaith o gosbau penodol a chynnwys mesurau i atal osgoi trethi penodol. Trafodir y materion hyn yr adrannau sy'n dilyn.

Cydymffurfiaeth

7.3 Mae'r ymgynghoriad ar Gasglu a Rheoli Trethi Datganoledig yn disgrifio dull Llywodraeth Cymru o annog cydymffurfio fel un cymesur a seiliedig ar risg. bydd y dull yn cynnwys offer cyfathrebu ac addysgu effeithiol er mwyn sicrhau bod trethdalwyr yn ymwybodol o'u dyletswyddau i gydymffurfio â'r system drethiant ddatganoledig. O ganlyniad, bydd cynghori a chefnogi, a darparu canllawiau eglur a chyson, yn fecanweithiau pwysig a ddefnyddir i gynorthwyo trethdalwyr i gydymffurfio.

Cyflwyno ar-lein

7.4 Mae ein hegwyddorion trethiant yn datgan y bydd ein trethi yn 'syml, gyda rheolau eglur, er mwyn cadw costau cydymffurfio a gweinyddu mor isel ag y gellir'. Mae'r ymgynghoriad ar Gasglu a Rheoli Trethi Datganoledig yn datgan mai cyfrifoldeb yr awdurdod trethu fydd annog a galluogi trethdalwyr i gydymffurfio â'r system drethu berthnasol. bydd hyn yn digwydd drwy ddarparu rhyngwyneb effeithiol a hawdd i'r trethdalwyr ei ddefnyddio, a chyflenwi system a fydd yn hyrwyddo cydymffurfio. Dylai amcanu hefyd i leihau'r baich gweinyddol ar drethdalwyr a'u hasiantwyr ac ar yr awdurdod trethu. Gellir cyflawni hyn yn rhannol drwy gynorthwyo trethdalwyr i lenwi eu ffurflenni yn gywir y tro cyntaf, gan leihau nifer y camgymeriadau a'r ffurflenni y bydd angen eu diwygio. Un ffordd o sicrhau hynny fyddai cyflwyno ffurflenni ar-lein, gan dderbyn yn unig y ffurflenni hynny sydd wedi eu llenwi'n gywir.

7.5 Ar hyn o bryd o dan SDLT, mae mwyafrif llethol o'r ffurflenni, sef 96 y cant yn 2014²⁶, yn cael eu cyflwyno ar-lein, gan drawsgludwyr fel arfer. Gan fod y ffurflenni ar-lein yn fwy cywir, mae hyn yn lleihau'r baich gweinyddol i CThEM ac i'r trethdalwr.

7.6 Cyflwynir y pedwar y cant sy'n weddill ar bapur, wedi eu llenwi â llaw. Mae gweinyddu'r ffurflenni papur hyn yn defnyddio cyfran anghymesur o'r adnoddau, gan mai'r rhain yw'r mwyafrif tebygol o gynnwys gwallau sy'n galw am sylw ac amser i'w datrys. Gall hyn gynyddu costau'r awdurdod trethu a'r trethdalwr, yn enwedig os yw'n achosi oedi cyn cyflwyno ffurflen dreth ac os gosodir cosbau am gyflwyno'n hwyr. Felly, byddai o fudd i'r trethdalwyr ac i Awdurdod Refeniw Cymru fel ei gilydd pe bai gwasanaeth ar-lein ar gael.

²⁶ Ffynhonnell: data a gafwyd gan CThEM.

7.7 Un o flaenoriaethau Awdurdod Refeniw Cymru fydd galluogi trethdalwyr i gyflwyno ffurflenni yn y ffordd fwyaf r effeithlon ac effeithiol; a'r allwedd i hynny fydd cyflwyno ar-lein. Fodd bynnag, mae nifer o resymau sy'n atal trethdalwyr rhag cyflwyno ar-lein ar hyn o bryd; a bydd yn bwysig deall y rhesymau hynny er mwyn cynyddu nifer y trethdalwyr a fydd yn cyflwyno'u ffurflenni LTT ar-lein.

7.8 Gan fod y gyfradd gyflwyno ar-lein bresennol o dan SDLT mor uchel, bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y manteision o wneud cyflwyno ar-lein yn orfodol yn achos LTT. Ond hyd yn oed os gwneir cyflwyno ar-lein yn orfodol, bydd angen ystyried rhai esemptiadau, er enghraifft ar sail crefydd, neu ar gyfer pobl nad oes cyfrifiadur ar gael iddynt.

7.9 Bydd rhaid, felly, darparu ffyrdd amgen o gyflwyno ffurflen dreth (e.e. ffurflenni papur). Bydd hynny'n wir hyd yn oed os penderfyna Llywodraeth Cymru wneud cyflwyno ar-lein yn orfodol. Fodd bynnag, drwy sicrhau mai cyflwyno ar-lein fydd y dull hawsaf a'r mwyaf dilyffethair o gyflwyno ffurflen dreth, mae Llywodraeth Cymru yn gobeithio cynnal a rhagori ar y gyfradd gyflwyno ar-lein bresennol.

Cwestiwn 17: Sut, yn eich barn chi, y gellir cynyddu'r gyfradd gyflwyno ffurflen ar-lein, o gymharu ag SDLT? A ydych yn credu y dylid gwneud cyflwyno ar-lein yn orfodol?

Cwestiwn 18: Pa drefniadau y dylid eu gwneud ar gyfer y rhai na allant gyflwyno ar-lein?

Taliadau ar-lein

7.10 Mae'r gyfradd taliadau ar-lein bresennol o dan SDLT oddeutu 60 y cant²⁷, ac felly yn isel o gymharu â'r gyfran o ffurflenni treth a gyflwynir ar-lein. Dau reswm posibl am hyn yw: yn gyntaf, nad yw ymarferoldeb presennol y system ar-lein SDLT yn cymhell talu ar-lein; ac yn ail, fod yr arferion gwaith yn swyddfeydd asiantwyr yn ffafrio defnyddio sieciau yn hytrach na thalu yn electronig. Gall cysoni'r taliad dilynol â'r ffurflen dreth gyfatebol hefyd fod yn faich gweinyddol ychwanegol. Yn ogystal, gall creu cyfle ychwanegol i drethdalwyr wneud camgymeriadau wrth dalu eu treth.

7.11 Yn yr Alban, rhaid cyflwyno ffurflen LBTT 30 diwrnod i'r dyddiad y mae'r trafodiad yn cael effaith (felly hefyd o dan SDLT). Fodd bynnag, rhaid talu LBTT yr un pryd ag y cyflwynir y ffurflen, onid oes trefniadau amgen ar gyfer talu, sydd wedi eu cymeradwyo gan yr awdurdod trethu. Ar y llaw arall, rhaid talu SDLT o fewn yr un cyfnod o 30 diwrnod ag y cyflwynir y ffurflen dreth ynddo (hynny yw, nid o anghenraid "ar yr un pryd").

7.12 Mae'n bosibl y byddai cryfhau'r cysylltiad rhwng y taliad a'r broses o gyflwyno ffurflen, drwy fynnu bod y ffurflen wedi ei chyflwyno a'r dreth ddyladwy wedi ei thalu (neu drefniadau ar gyfer hynny wedi eu gwneud) hefyd yn anogaeth i gydymffurfio. Hwyrach na fyddai cyfle wedyn i drethdalwr gyflwyno'i ffurflen dreth ac yna oedi cyn talu, neu beidio â thalu o gwbl. Gellid sicrhau hyn yn rhannol drwy sicrhau bod y

²⁷ Ffynhonnell: data a gafwyd gan CThEM.

dulliau mwyaf hygyrch a hyblyg ar gael i dderbyn taliadau ar-lein. Bydd y mater hwn yn destun ymchwil pellach pan ddatblygir agweddau gweithredol LTT.

Cwestiwn 19: Yn eich barn chi, sut y gellir cynyddu'r gyfradd taliadau ar-lein, o gymharu ag SDLT?

Cwestiwn 20: A fyddai gwneud yn ofynnol talu'r dreth yr un pryd ag y cyflwynir y ffurflen yn achosi unrhyw broblemau? Esboniwrch pam, os gwelwch yn dda.

Rhag-glirio

7.13 Mae'r gwasanaeth cliriadau cyn-trafodiad ac ôl-trafodiad a chliriadau busnes anstatudol ('rhag-glirio') a ddarperir gan CThEM yn fecanwaith y gall trethdalwyr ei ddefnyddio i gadarnhau cydymffurfiaeth â'r system SDLT.²⁸ Mae'r gwasanaeth ar gael os oes ansicrwydd dyls ynglŷn â chymhwyso'r ddeddfwriaeth (er enghraifft deddfwriaeth a basiwyd yn y pedair Deddf Cyllid ddiwethaf). Mae'r broses rhag-glirio yn caniatáu i drethdalwyr ofyn am gyngor gan CThEM er mwyn canfod a yw'r driniaeth o drafodiad penodol yn adlewyrchiad cywir o ddiben y ddeddfwriaeth SDLT. Bydd CThEM yn adolygu'r wybodaeth a ddarperir iddo, ac yn datgan ei farn ar y mater. Caiff y trethdalwr wedyn naill ai ddilyn cyngor CThEM neu, os yw'n anghytuno, gyflwyno'i ffurflen dreth ar sail ei ddealltwriaeth ei hunan o'r ddeddfwriaeth (mewn achosion o'r fath gall CThEM gynnal ymchwiliad i'r ffurflen dreth).

7.14 Ni chaiff trethdalwyr wneud cais am ddyfarniad gan CThEM ac eithrio pan fo'r ddarpariaeth ddeddfwriaethol heb ei phrofi yn y llysoedd, neu pan fo gwir ansicrwydd ynghylch ystyr y ddeddfwriaeth. Mae'r dull hwn yn sicrhau na chaiff yr awdurdod trethu ei foddi gan geisiadau am ddyfarniadau o dan y system rag-glirio, ac yn gymorth i reoli adnoddau'r gwasanaeth yn fwy effeithiol. Mae'r broses rag-glirio hefyd yn ffordd o roi gwybod i'r awdurdod trethu pa feysydd yn y ddeddfwriaeth sy'n ymddangos yn aneglur i drethdalwyr.

7.15 Er mwyn i uned rag-glirio fod o werth i drethdalwyr ac i'r awdurdod trethu, rhaid iddi gael adnoddau digonol a staff technegol hyfforddedig. O ystyried nifer y trafodiadau yng Nghymru (, oddeutu 50,000 o drafodiadau y flwyddyn²⁹ yn 2013-14, o gymharu â rhagor nag 1.2m yn y DU), ni fyddai angen i gyfleuster rag-glirio o'r fath fod yn fawr iawn, yn enwedig os darperir canllawiau manwl ac eglur ar y modd y cymhwysir ac y gweinyddir LTT.

Cwestiwn 21: A ydych o'r farn y dylai LTT gael cyfleuster rhag-glirio? Os felly, beth, yn eich barn chi, fyddai manteision a nodweddion allweddol system rag-glirio yng Nghymru, a beth ddylent fod?

²⁸ Gweler CThEM *Stamp Duty Land Tax Manual* SDLTm51000

²⁹ Nid yw'n hysbys faint o'r atgyfeiriadau SDLT oedd yn ymwneud â thir yng Nghymru

Cosbau am gyflwyno'n hwyr, ffurflenni anghywir a thalu yn hwyr

7.16 Mae mecanwaith arall y dibynnir arno i annog cydymffurfio yn defnyddio cosbau. Mae'r cosbau SDLT mewn perthynas â chyflwyno ffurflenni yn hwyr yn cychwyn gyda chosb benodedig o £100 os na cheir y ffurflen SDLT o fewn 30 diwrnod ar ôl gwneud y trafodiad. Gosodir cosb bellach o £100 os na chyflwynir y ffurflen o fewn 90 diwrnod ar ôl y dyddiad cyflwyno priodol; ac os cyflwynir y ffurflen SDLT fwy na 12 mis yn hwyr, gosodir cosb sy'n seiliedig ar y dreth – hyd at swm llawn y dreth sy'n ddyladwy, a hynny yn ychwanegol at y gosb benodedig.

7.17 Mae SDLT hefyd yn codi cosb os bydd dychweliad yn cynnwys gwallau. Cyfrifir y cosbau hyn ar ddiwedd ymchwiliad, ar sail y tandaliad treth a achoswyd gan y gwall ac ymddygiad y trethdalwr. Rhennir y cosbau hyn yn fandiau sy'n dibynnu ar ymddygiad y trethdalwr: 30 y cant am weithredu'n ddiofal; 70 y cant am weithred fwriadol nas celwyd; a 100 y cant am weithred fwriadol a gelwyd.

7.18 Yn ychwanegol, mae cosbau am beidio a thalu mewn pryd yn bodoli ar gyfer SDLT, er na roddwyd y darpariaethau hyn ar waith hyd yma. Maent yn darparu ar gyfer gosod cosbau sy'n seiliedig ar swm y dreth nas talwyd ymhén 30 diwrnod, 6 mis a 12 mis ar ôl y dyddiad talu. Swm penodedig y gosb yw at 5% o'r dreth nas talwyd, ar bob dyddiad cosb.

7.19 Os na thelir y cosbau, codir llog (tri y cant o Fedi 2009 ymlaen). Mae'r llog yn cronni ar y swm nas talwyd gan ddechrau gyda'r diwrnod y dylid bod wedi talu, tan y dyddiad y telir y swm. Mae'r un drefn yn gymwys mewn achosion o dalu rhwymedigaethau SDLT yn hwyr.

7.20 Gan fod rhai trafodiadau yn denu symiau mawr o dreth, gallai fod yn fwy priodol cynyddu maint y cosbau o gymharu â'r rhai presennol a osodir o dan SDLT, gan y byddai'r gosb yn fwy cymesur â'r dreth ddyladwy.

7.21 Hwyrach y byddai cynyddu'r cosbau yn gwella cydymffurfiaeth, gan y byddent yn gryfach cymhelliad i gyflwyno ffurflen gywir mewn da bryd. Ar y llaw arall, mae'n bosibl y byddai tegwch yn dioddef pe byddid yn gwneud hynny; ni ddylid gosod cosbau yn rhy uchel os achoswyd y broblem gan gamgymeriad syml, neu os yw'r rhwymedigaeth sy'n or-ddyledus yn gymharol fach.

7.22 Wrth bennu system o gosbau ar gyfer LTT, un dewis posibl fyddai cysylltu'r cosbau â'r dreth sy'n ddyladwy, o'r foment y bydd y ffurflen dreth neu'r taliad yn hwyr, yn hytrach nag atgynhyrchu yn syml y system o gosbau SDLT.

Cwestiwn 22: A ydych yn credu y dylid gosod cosbau tebyg i'r cosbau a osodir gan CThEM am gyflwyno ffurflenni yn hwyr? A ydych yn credu y dylid gosod cosbau yn LTT, tebyg i'r cosbau a osodir gan CThEM am wallau mewn ffurflenni? Esboniwch eich atebion os gwelwch yn dda.

Cwestiwn 23: A ddylai LTT osod cosbau am dalu treth yn hwyr, tebyg i'r cosbau sydd ar gael i CThEM er mwyn annog personau i dalu'r dreth yn brydlon?

Trefniadau ar gyfer apelau ac anghydfodau

7.23 Bydd y dull o drin apelau yng Nghymru yn seiliedig ar egwyddorion treth Llywodraeth Cymru. Yn benodol, bydd y dull a sefydlir yn deg, syml, tryloyw, effeithlon a fforddiadwy.

7.24 Un o'n hamcanion polisi allweddol fydd ceisio atal anghydfodau rhag digwydd o gwbl. Bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i Awdurdod Refeniw Cymru weithio gyda'r nod o 'wneud pethau'n iawn y tro cyntaf', a meithrin diwylliant o gydweithio gyda threthdalwyr i ddatrys unrhyw anghydfodau sy'n codi er gwaethaf hynny.

7.25 Bwriad Llywodraeth Cymru yw mabwysiadu proses gyfnod cynnar ar gyfer datrys anghydfodau, tebyg i'r broses a ddefnyddir ar hyn o bryd gan CThEM, sy'n cynnwys cyfnodau o drafod anffurfiol, adolygu mewnol a'r Dull Amgen o Ddatrys Anghydfod. Os na setlir yr anghydfod drwy'r broses gyfnod cynnar hon, caiff y trethdalwr gyfeirio'r mater i'w benderfynu gan driwlynlys.

7.26 Gall yr anghydfodau o fewn SDLT fod ynglŷn â materion megis apelau yn erbyn hysbysiadau cosb (am gyflwyno yn hwyr, er enghraifft) a hawliadau am ryddhad neu esemptiad. Mewn amgylchiadau o'r fath, caiff y trethdalwr wneud cais am ohirio talu ar 'seiliau rhesymol' yn ystod proses yr apêl.

7.27 Mae Llywodraeth yr Alban wedi mabwysiadu trefniant mwy llym ynglŷn â thalu. Yn Neddf Refeniw yr Alban a Phwerau Treth 2014 pennir egwyddor gyffredinol o dalu yn gyntaf, ac effaith hynny yw fod y dreth yn parhau'n ddyledus a thaladwy tra'n aros am ganlyniad unrhyw adolygiad neu apêl.³⁰ Gwnaed rheoliadau o dan y Ddeddf honno, sy'n galluogi gwneud cais am ohirio taliad mewn 'amgylchiadau eithriadol'³¹ yn achos y Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (LBTT).

7.28 Roedd y Papur Gwyn ar gasglu a rheoli trethi datganoledig yn gofyn o dan ba amodau y gellid neu y dylid gohirio talu yn yr amgylchiadau hyn. Cafwyd un ar bymtheg o atebion i'r cwestiwn hwnnw. O blith y rheini, roedd pedwar ar ddeg yn pwysleisio y dylid gwneud darpariaethau ar gyfer amgylchiadau arbennig o anodd. Dau ymatebydd yn unig oedd o'r farn y dylai'r rheolau fod yn llymach na'r rheolau a weithredir ar hyn o bryd gan CThEM.

7.29 Ar sail yr ymatebion hynny, mae'n eglur i Lywodraeth Cymru y dylai'r egwyddor o dalu yn gyntaf barhau yn o golofnau allweddol ein dull o gasglu a rheoli trethi. Fodd bynnag, byddwn ymchwilio er mwyn canfod o dan ba amodau y gellid caniatáu gohirio talu, yn benodol er mwyn sicrhau tegwch a mynediad at gyfiawnder, ac mewn achosion o galedi.

7.30 Byddwn yn ceisio sicrhau y bydd cyfleoedd o dan LTT i ohirio talu treth neu gosbau tra bo apêl yn yr arfaeth yn erbyn y swm neu'r penderfyniad. Mae'n bosibl y ceir cyfle i symleiddio ac egluro'r broses bresennol, a byddem yn croesawu safbwyntiau ynghylch camau y gellid eu cymryd i'w gwella a'i symleiddio.

³⁰ Adran 245 o Ddeddf Refeniw yr Alban a Phwerau Treth 2014.

³¹ Rheoliadau Deddf Refeniw yr Alban a Phwerau Treth (Gohirio Teth Tra'n Aros am Adolygiad neu Apêl) 2015

Cwestiwn 24: Ynglŷn ag apelau, oes yna unrhyw gamau y gellid eu cymryd i wella neu symleiddio'r dull presennol o ohirio talu tra'n aros am ganlyniad apêl?

Osgoi treth

7.31 Mae osgoi treth yn rhoi i'r sawl sy'n gyfrifol fantais annheg dros bawb sy'n talu'r swm teg o dreth, ac yn lleihau'r arian sydd ar gael i gyllido gwasanaethau cyhoeddus. Mae hefyd yn tanseilio hyder yn y system dreth yn gyffredinol.

7.32 Bydd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i Awdurdod Refeniw Cymru gynorthwyo'r trethdalwyr hynny sy'n talu'r swm priodol o dreth yn brydlon, ond gweithredu'n gadarn yn erbyn y rhai sy'n osgoi, neu'n ceisio osgoi, talu'r dreth. Ni fydd Llywodraeth Cymru yn cyfyngu ar yr opsiynau a fydd ar gael i Awdurdod Refeniw Cymru i ddelio ag ymdrechion ymosodol neu fwriadol i osgoi treth, a bydd yn ystyried yr ystod lawn o offer gweithredol, deddfwriaethol a pholisi er mwyn cyrraedd y nod hwnnw.

7.33 Yn unol ag egwyddorion treth y Gweinidog Cyllid a Busnes y Llywodraeth, caiff y trethi datganoledig newydd eu cynllunio a'u gweithredu mewn ffordd a fydd yn deg i drethdalwyr, yn arddel rheolau eglur ac yn darparu sefydlogrwydd a sicrwydd i drethdalwyr, tra'n cynnal swyddi a hybu twf yr economi. Rydym yn cydnabod yr angen i fod yn eglur ynglŷn â'n disgwyliadau, a byddwn yn darparu cymorth cynhwysfawr a chanllawiau ynglŷn ag ystyr a'r modd y gweithredir ein deddfwriaeth, er mwyn sicrhau y gall trethdalwyr a'u hasiantwyr weithredu'n hyderus o fewn y system dreth newydd

7.34 Roedd y Papur Gwyn ar gasglu a rheoli trethi datganoledig yn cynnwys nifer o gwestiynau ynghylch buddioldeb, neu'r angen am, Reol Gyffredinol ar Atal Osgoi neu Reol Gyffredinol ar Atal Camddefnydd (GAAR), a'r posibilrwydd y byddai angen cefnogi rheol o'r fath gyda rhagofalon a mesurau diogelu eraill, a chymesuredd camau o'r fath.

7.35 At ei gilydd, roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn awgrymu y dylid mabwysiadu GAAR, ac mai GAAR gulach y DU (sy'n amcanu i dargedu trefniadau 'camddefnyddiol' yn hytrach na threfniadau osgoi ehangach) yw'r rheol y dylid ei mabwysiadu. Y cyfiawnhad allweddol dros wneud y dewis hwnnw oedd y gallai rheol atal-osgoi ehangach greu ansicrwydd annymunol i fusnesau, ond credid hefyd y dylid llunio unrhyw GAAR yn fanwl gyfyng rhag ymyrryd â threfniadau masnachol cyfreithlon hir-sefydlog. Nodwyd y manteision i fusnesau a ddeuai o gadw'r cysondeb trawsffiniol presennol. Roedd eraill yn awgrymu y dylai cwmplas y GAAR fod yn ehangach er mwyn sicrhau y gellir casglu trethi yn fanwl gywir.

7.36 Roedd ymatebwyr eraill yn pwysleisio nad oedd GAAR y DU na GAAR yr Alban wedi eu profi yn y llysoedd, ac yn amau a yw'n eglur bod angen GAAR Gymreig ar gyfer dwy dreth yn unig. Codwyd pwynt pwysig gan un ymatebydd a dynnodd sylw at yr ystod o offer gwrth-osgoi sydd ar gael yn y ddeddfwriaeth bresennol, a phwysigrwydd adnabyddiaeth dda o'r tirlun gwrth-osgoi ehangach y lleolid unrhyw GAAR Gymreig ynddo. Roedd carfan fach yn awgrymu y gellid gohirio penderfynu ynglŷn â mabwysiadu GAAR Gymreig hyd nes bo'r trethi datganoledig wedi sefydlogi, neu o leiaf tan ar ôl ystyried ac ymgynghori ymhellach.

7.37 Ar sail yr ymatebion hyn, mae'r Gweinidog Cyllid a Busnes y Llywodraeth wedi cadarnhau y bydd yn edrych ar ddatblygu rheol Gymreig i fynd i'r afael ag osgoi treth (sef rheol wrth-osgoi.). Gwneir hyn gan fanteisio ar Reol Gwrth-osgoi Gyffredinol y Du a Rheol Gwrth-osgoi Gyffredinol yr Alban, a byddwn yn edrych ar y profiad a'r wybodaeth ehangach wrth ystyried pa mor eang y dylid cymhwyso'r rheol hon i'r trethi datganoledig Cymreig. Yn benodol, mae'r Gweinidog yn dymuno sicrhau trethdalwyr a'u hasiantwyr, arbenigwyr trethiant, gweithredwyr tirlenwi a rhanddeiliaid ehangach y cânt gyfle i ddarparu gwybodaeth a thystiolaeth ar yr heriau allweddol ynglŷn ag osgoi mewn perthynas ag SDLT (ac o bosibl LTT) a'r Dreth Dirlenwi (a hwyrach y Dreth Gwarediadau Tirlenwi (LDT)) yn rhan o'r ymgynghoriadau ar y trethi datganoledig hyn, er mwyn goleuo datblygiad y rheol gwrth-osgoi Gymreig.

7.38 Ynglŷn ag SDLT, un o'r ystyriaethau allweddol yw rôl yr offer a'r ymddygiadau gwrth-osgoi ehangach. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod gan y system SDLT bresennol gyfres o reolau gwrth-osgoi sydd wedi eu targedu yn benodol. Ar gyfer datblygu ein dull cyffredinol o ddeddfu ynghylch osgoi trethi, byddem yn croesawu barn rhanddeiliaid ynglŷn â natur a maint presennol yr her a wynebir oherwydd osgoi SDLT, ac a wynebir hwyrach mewn perthynas ag LTT.

Adran 75A o Ddeddf Cyllid 2003

7.39 Mae adrannau 75A-C o Ddeddf Cyllid 2003 yn cynnwys rheol gwrth-osgoi SDLT sy'n eang ei chwmpas, a gyflwynwyd gan Ddeddf Cyllid 2007. Dywed canllawiau CThEM:

"Mae adran 75A yn ddarpariaeth wrth-osgoi. Safbwynt Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi (CThEM) felly yw nad yw'n gymwys ac eithrio pan fo treth wedi ei hosgoi. Ar y sail honno, ni fydd CThEM yn ceisio cymhwyso adran 75A os yw o'r farn bod trafodiadau wedi eu trethu yn briodol eisoes.

...

Mae adran 75A yn gymwys pan fo:

- Un person ('V') yn gwaredu buddiant trethadwy, a pherson arall ('P') yn caffael y buddiant hwnnw neu fuddiant sy'n deillio ohono (adran 75A (1) (a)).
- Nifer o drafodiadau ('trafodiadau cynllun') sy'n cynnwys gwaredu a chaffael yn digwydd mewn cysylltiad â'r gwarediad a'r caffaeliad, (adran 75A (1) (b)).
- cyfanswm Treth Dir y Dreth Stamp sy'n daladwy mewn perthynas â'r holl drafodiadau cynllun yn llai na'r swm a fyddai'n daladwy ar drafodiad tir tybiannol a fyddi'n rhoi effaith i'r caffaeliad (adran 75A (1) (c)).

„32
...

7.40 Mae adran 75A yn eang ei chwmpas. Rhoddir nifer o enghreifftiau gan CThEM, sy'n darlunio'r mathau o gynlluniau a thrafodiadau y bwriedir i adran 75A eu hatal. Mae'r rhain yn cynnwys trafodiadau sy'n seiliedig ar y rhyddhad is-werthu, a gynllunnir er mwyn sicrhau mai ychydig neu ddim treth a delir, er nad oes is-werthiant economaidd dilys yn digwydd; trafodiadau sy'n seiliedig ar derfynu les er mwyn newid ei gwerth yn sylweddol heb ysgogi rhwymedigaeth SDLT; a gwerthwyr unigol sy'n defnyddio partneriaethau i osgoi rhwymedigaeth SDLT ar werthiant. Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysol ac mae ehangder adran 75A yn creu ansicrwydd ynglŷn â'r gwahanol gynlluniau a mathau o drafodiadau y gallai'r rheol hon eu dal.

³² HMRC SDLT Manual (SDLTM09175- <http://www.hmrc.gov.uk/manuals/sdlmanual/sdlm09175.htm>)

7.41 Mae rhanddeiliaid wedi gwneud sylw i'r perwyl y gallai prawf cymhelliad benderfynu a yw cynllun sydd dan sylw yn ymgais i osgoi ai peidio, a helpu i leihau'r ansicrwydd ynghylch cymhwyso adran 75A. Heb brawf cymhelliad, credant fod perygl y gallai trafodiadau diniwed gael eu dal gan adran 75A. Mae rhanddeiliaid LTT wedi datgan eu barn yn gyson fod GAAR y DU, fel y'i drafftwyd, yn llawer cryfach na'r darpariaethau adran 75A, nid yn unig oherwydd y rhagofalon sy'n ei hategu, ond hefyd oherwydd ei bod wedi ei drafftio'n eglur, gyda pharamedrau penodedig sy'n helpu trethdalwyr i benderfynu beth sydd oddi mewn neu oddi allan i gwmpas y rheol.

Rheolau gwrth-gamdddefnyddio a dargedir yn benodol

7.42 Mae'r ddeddfwriaeth SDLT wedi ei diwygio'n sylweddol a'i helaethu yn ystod ymdrechion CThEM i gryfhau'r ddeddfwriaeth. Yn ogystal â'r rheol wrth-osgoi eang yn adran 75A, mae'r ddeddfwriaeth yn cynnwys rheolau gwrth-osgoi eraill a dargedir yn benodol (TAARau), a hynny yn aml ar ffurf darpariaethau sy'n ymwneud â chymhwyso rhyddhadau ac esemptiadau. Er enghraifft, mae'r rheolau ar gyfer rhyddhad grŵp yn gwneud yn ofynnol bod y trafodiad wedi ei gyflawni am resymau masnachol dilys. Ym marn rhai o'r rhanddeiliaid, gan fod adran 75A yn bodoli ac yn weithredol, mae'r rhan fwyaf o'r darpariaethau "TAAR" eraill bellach yn ddiangen, ledled y ddeddfwriaeth SDLT.

7.43 Mae Llywodraeth yr Alban wedi cynnwys nifer o TAARau yn ei rheolau sy'n llywodraethu'r rhyddhadau LBTT. Bu'n ddisgrifio'r darpariaethau hynny yn fwriadol fel TAARau, sy'n gyson â'i hymrwymiad cyffredinol i fynd i'r afael â gweithgarwch osgoi. Ni chynhwysodd reol adran 75A ond cynhwysodd Reol Gyffredinol Gwrth-osgoi (GAAR).

7.44 Mae gweithrediad adran 75A yn cael ei brofi ar hyn o bryd gerbron Tribiwnlysoedd Treth y DU, a bydd hynny'n sefydlu'r modd y mae'n gymwys i drafodiadau. Hyd yma, nid yw GAAR y DU (nac ychwaith y GAAR Albanaidd) wedi ei phrofi gerbron y llysoedd, ac nid yw'n hysbys, felly, sut y bydd y llysoedd yn cymhwyso'r ddeddfwriaeth honno.

Cwestiwn 25: A ddylai Llywodraeth Cymru atgynhyrchu'r ddeddfwriaeth bresennol yn adran 75A o Ddeddf Cyllid 2003; neu, os dylid ei hatgynhyrchu, a oes unrhyw welliannau y gellid eu gwneud? A oes unrhyw ddarpariaethau gwrth-osgoi pellach y byddech yn eu hargymell? Disgrifiwch ac esboniwch, os gwelwch yn dda.

Cwestiwn 26: A oes gennych unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â'r asesiad effaith dechreuol (gweler atodiad 2)?

Cwestiwn 27: A ydych yn credu y bydd, neu y dylai fod, goblygiadau mewn meysydd trethiant eraill yng Nghymru oherwydd y newid i LTT? Rhowch esboniad os gwelwch yn dda, gan nodi'r meysydd trethiant a'r goblygiadau sy'n debygol neu'n ddyladwy.

Cwestiwn 28: A oes gennych unrhyw sylwadau eraill ynghylch cynlluniau Llywodraeth Cymru i sefydlu treth trafodiadau tir yng Nghymru?

Crynodeb o'r cwestiynau

Pennod 2: Trafodiadau eiddo preswyl

Cwestiwn 1: A ydych yn credu bod cyfraddau a bandiau preswyl presennol Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) yn addas ar gyfer Cymru?

- Os ydych yn credu bod y cyfraddau presennol yn addas, nodwch y rhesymau os gwelwch yn dda.
- Os ydych yn credu nad yw'r cyfraddau presennol yn addas, nodwch y rhesymau, ac os yw'n briodol, awgrymwch gyfraddau a bandiau amgen.

Cwestiwn 2: A ydych o'r farn y dylai'r gyfradd 'slab' o 15 y cant ar gyfer trafodiadau penodol gan bersonau annaturiol barhau'n weithredol yng Nghymru ar ôl sefydlu'r Dreth Trafodiadau Tir (LTT)? Rhowch resymau am eich ateb.

Cwestiwn 3: Byth fyddai'r effeithiau allweddol ar y farchnad eiddo preswyl yng Nghymru, pe bai'r system drethu trafodiadau yn wahanol i system Lloegr?

Cwestiwn 4: A ydych yn credu y dylai fod gan Lywodraeth Cymru y pŵer i newid ar unwaith y cyfraddau a'r bandiau yn LTT, neu gyflwyno rhai newydd ar unwaith? A oes yna feysydd eraill yn LTT y byddai'n briodol i Lywodraeth Cymru wneud newidiadau ynddynt ar unwaith? Os oes, nodwch y meysydd hynny.

Cwestiwn 5: A ydych yn credu bod y diffiniad a ddefnyddir yn SDLT yn diffinio eiddo preswyl yn ddigonol, at y diben o weinyddu'r trethi? Rhowch fanylion am unrhyw broblemau ymarferol sydd ynglŷn â'r diffiniad, ac esboniwch sut y gellid ei wella (naill ai drwy statud neu ganllawiau).

Pennod 3: Trafodiadau eiddo amhreswyl

Cwestiwn 6: Pa mor bwysig yw cysondeb rhwng y systemau treth yng Nghymru a Lloegr, ar gyfer trafodiadau eiddo amhreswyl? Rhowch enghreifftiau ymarferol i gefnogi eich atebion.

- Os yw cysondeb yn bwysig, ym mha elfennau allweddol y dylid cael cysondeb, e.e. strwythur y dreth (ymylol ynteu 'slabiau', y cyfraddau a'r bandiau, y modd y trethir trafodiadau)?

Cwestiwn 7: A yw'r strwythur 'slabiau' yn ystumio'r farchnad eiddo amhreswyl? Rhowch enghreifftiau ymarferol i gefnogi eich atebion.

- Os ydyw, a fyddai cyfraddau ymylol yn gwella'r sefyllfa? Rhowch fanylion os gwelwch yn dda.

Cwestiwn 8: Beth fyddai'r effeithiau allweddol ar y farchnad eiddo amhreswyl yng Nghymru, pe bai gan Gymru system drethu trafodiadau sy'n wahanol i'r system yn Lloegr?

Pennod 4: Partneriaethau, Ymddiriedolaethau a Chwmnïau

Cwestiwn 9: A ydych yn credu y dylai'r darpariaethau SDLT ar gyfer partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau gael eu hatgynhyrchu yn LTT? Os yw'n briodol, nodwch unrhyw feysydd penodol lle y dylid newid y ddarpariaeth, a beth fyddai'r goblygiadau posibl i Gymru ac LTT pe gwneid hynny.

Pennod 5: Lesoedd

Cwestiwn 10: A ydych yn credu y dylid trethu'r elfen o rent mewn lesioedd preswyl yng Nghymru o dan LTT? Beth, yn eich barn chi fyddai effeithiau peidio ag efelychu'r arfer presennol o drethu'r elfen o rent?

Cwestiwn 11: A ydych o'r farn y byddai system o drethu lesioedd yng Nghymru yn gwella pe bai'n ofynnol cyflwyno ffurflenni yn rheolaidd? Os felly, pa mor aml y dylai fod yn ofynnol eu cyflwyno?

Cwestiwn 12: A ydych o'r farn y dylid trethu trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys yn yr un modd â chytundebau lesddaliad?

Cwestiwn 13: A ydych yn credu y dylid newid unrhyw elfen arall o'r system SDLT gyfredol ynglŷn â lesioedd, ar gyfer trefniadau preswyl neu amhreswyl? Os felly, pam?

Pennod 6: Rhyddhadau ac Esemptiadau

Cwestiwn 14: A ydych o'r farn y dylid cadw, diddymu neu addasu rhai o'r rhyddhadau neu'r esemptiadau cyfredol yn SDLT? Nodwch pa rai y credwch y dylid eu cadw, eu haddasu neu'u diddymu, a'r rhesymau pam.

Cwestiwn 15: A ydych yn cytuno y dylai LTT fabwysiadu'r ffurf SDLT o ryddhad is-werthu? Os felly, pam?

Cwestiwn 16: A ydych yn credu bod achosion y byddai'n addas cyflwyno rhyddhadau newydd ar eu cyfer? Esboniwch pam, os gwelwch yn dda.

Pennod 7: Cydymffurfio, Osgoi treth, Anghydfodau a Chosbau

Cwestiwn 17: Sut, yn eich barn chi, y gellir cynyddu'r gyfradd cyflwyno ffurflenni ar-lein, o gymharu ag SDLT? A ydych yn credu y dylid gwneud cyflwyno ffurflenni ar-lein yn orfodol?

Cwestiwn 18: Pa drefniadau y dylid eu gwneud ar gyfer y rhai na allant gyflwyno ffurflenni ar-lein?

Cwestiwn 19: Yn eich barn chi, sut y gellir cynyddu'r gyfradd taliadau ar-lein, o gymharu ag SDLT?

Cwestiwn 20: A fyddai'n achosi unrhyw broblemau pe bai'n ofynnol talu'r dreth yr un pryd ag y cyflwynir y ffurflen? Esboniwch pam, os gwelwch yn dda.

Cwestiwn 21: A ydych o'r farn y dylai LTT gael cyfleuster rhag-glirio? Os felly, beth, yn eich barn chi, fyddai manteision a nodweddion allweddol system rag-glirio yng Nghymru, a beth ddylai'r manteision a'r nodweddion hynny fod?

Cwestiwn 22: A ydych yn credu y dylid gosod cosbau, tebyg i'r cosbau a osodir gan CThEM, am gyflwyno ffurflenni yn hwyr? A ydych yn credu y dylid gosod cosbau yn LTT, tebyg i'r cosbau a osodir gan CThEM am wallau mewn ffurflenni? Esboniwch eich atebion, os gwelwch yn dda.

Cwestiwn 23: A ddylai LTT osod cosbau am dalu'r dreth yn hwyr, tebyg i'r cosbau sydd ar gael i CThEM, er mwyn annog personau i dalu'r dreth yn brydlon?

Cwestiwn 24: Ynglŷn ag apelau, oes yna unrhyw gamau y gellid eu cymryd i wella neu symleiddio'r dull presennol o ohirio talu tra'n aros am ganlyniad apêl?

Cwestiwn 25: A ddylai Llywodraeth Cymru atgynhyrchu'r ddeddfwriaeth bresennol yn adran 75A o Ddeddf Cyllid 2003; neu, os dylid ei hatgynhyrchu, a oes yna unrhyw welliannau y gellid eu gwneud yn y ddeddfwriaeth honno? Oes yna unrhyw ddarpariaethau gwrth-osgoi pellach y byddech yn eu hargymell? Disgrifiwch ac esboniwch, os gwelwch yn dda.

Cwestiynau Eraill

Cwestiwn 26: A oes gennych unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â'r asesiad effaith dechreuol (gweler Atodiad 2)?

Cwestiwn 27: A ydych yn credu y bydd, neu y dylai fod, goblygiadau mewn meysydd trethiant eraill yng Nghymru oherwydd y newid i LTT? Rhowch esboniad os gwelwch yn dda, gan nodi'r meysydd trethiant a'r goblygiadau sy'n debygol neu'n ddyladwy.

Cwestiwn 28: A oes gennych unrhyw sylwadau eraill ynghylch cynlluniau Llywodraeth Cymru i sefydlu treth trafodiadau tir yng Nghymru?

Atodiad 1: Crynodeb o'r rhyddhadau SDLT

Rhyddhad	Diben
Rhyddhad is-werthiannau cymwys	Rhyddhad a ddarperir i brynwyr rhyngol sy'n trosglwyddo'r hawliau o dan gontract cyn cwblhau.
Rhyddhadau ar gyfer trosglwyddiadau sy'n ymwneud ag anheddau lluosog	Gostwng cost swmp-bryniadau o eiddo fel bod y pris cyfartalog yn gymwys, gyda'r nod o wella'r cyflenwad o dai rhent preifat.
Caffaeliadau penodol o dai preswyl	Mae'n cynnwys caffaeliadau pan fo cyflogwyr, cwmnïau adeiladu tai neu fasnachwyr eiddo yn prynu eiddo ar sail ddiffiniedig, sef dros dro fel arfer, e.e. i alluogi adleoli cyflogeion, torri cadwyni o brynwyr tai, neu ran-gyfnewid gydag adeiladwr tai.
Cyllid amgen ar gyfer eiddo	Rhyddhad rhag rhwymedigaethau lluosog ar gyfer cynllun amgen sy'n cyllido eiddo, rhag bod defnyddwyr cyllid o'r fath dan anfantais o dan y system SDLT.
Trafodiadau hawl i brynu a lesioedd rhan-berchnogaeth	Treth yn ddyledus ar y gwerth gostyngedig yn unig (nid y gwerth ar y farchnad). Mae'n gymwys i drafodiadau megis trafodiadau hawl i brynu, lesioedd rhan-berchnogaeth a chynlluniau rhent-i-les rhan-berchnogaeth.
Caffaeliadau penodol gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	Rhyddhad ar fuddiannau ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.
Gwerthu ac adlesu	Rhyddhad ar gyfer adlesiadau mewn trosglwyddiadau gwerthu ac adlesu.
Gorgyffwrdd	Diddymir y trethu dyblyg pan gymerir les newydd ar yr un eiddo a chyfnodau'r lesioedd yn gorgyffwrdd.
Rhyddhad grŵp, ailstrwythuro neu gaffael	Mae'n caniatáu i grŵp o gwmnïau drosglwyddo eiddo rhwng cwmnïau cysylltiedig am resymau masnachol (e.e. uno, caffael cwmnïau) heb ddenu treth.
Datgilyddu cwmni yswiriant	Rhyddhad ar gyfer trosglwyddo buddiant busnes cwmni yswiriant cilyddol i gwmni cyfyngedig.
Datgilyddu cymdeithas adeiladu	Rhyddhad ar gyfer trosglwyddo buddiant busnes cymdeithas adeiladu i gwmni.
Ymgorffori partneriaeth atebolrwydd cyfyngedig	Pan fodlonir amodau penodol, rhyddhad ar drosglwyddo buddiannau oddi wrth berson (y trosglwyddwr) i bartneriaeth atebolrwydd cyfyngedig mewn cysylltiad â'i hymgorffori.
Elusennau	Rhyddhad pan fo elusen, neu ymddiriedolaeth elusennol, yn prynu buddiant.

Mangreoedd diplomyddol	Rhyddhad ar gaffaeliadau mangreoedd diplomyddol a chonsylaidd penodol.
Cyrff sofran a sefydliadau rhyngwladol	Rhyddhad ar gyfer sefydliadau rhyngwladol sy'n prynu neu'n lesu mangreoedd pencadlys a drinnir, drwy gytgord a chan drefniadau treth y DU, fel mangreoedd diplomyddol.
Trefniadau sy'n ymwneud â chyrrff cyhoeddus neu addysgol	Rhyddhad rhannol ar gyfer trefniadau penodol sy'n ymwneud â chyrrff cyhoeddus neu addysgol cymwys.
Trosglwyddiadau sy'n ymwneud â chyrrff cyhoeddus	Rhyddhad pan fo corff cyhoeddus yn ad-drefnu o dan ddarpariaeth statudol.
Hawl i brynu ar gyfer cymuned grofftio	Mae'n lleihau'r dreth ar bryniant gan gymuned grofftio pan brynir dau eiddo neu ragor; rhennir cyfanswm y gydnabyddiaeth gan nifer yr anheddau.
Trosglwyddiad o ganlyniad i ad-drefnu etholaethau seneddol	Ar gyfer ei hawlio gan gymdeithas etholaeth leol newydd ar fuddiant oherwydd gorchymyn ynghylch etholaethau seneddol newydd, sy'n gwneud yn ofynnol trosglwyddo o'r gymdeithas etholaeth leol flaenorol.
Caffael gan gyrff a sefydlwyd at ddibenion gwladol	Rhyddhad ar fuddiannau a gaffaelir gan: 'Historic Buildings and Monuments Commission for England', Y Gwaddol Cenedlaethol ar gyfer Gwyddoniaeth, Technoleg a'r Celfyddydau (NESTA) (sydd bellach yn elusen), Ymddiriedolwyr yr Amgueddfa Brydeinig, Ymddiriedolwyr Cronfa Goffa'r Dreftadaeth Genedlaethol ac Ymddiriedolwyr yr Amgueddfa Astudiaethau Natur.
Rhyddfreinio ar y cyd gan lesddeiliaid	Pan fo lesddeiliaid fflatiau yn gweithredu ar y cyd i brynu'r rhydd-ddaliad, rhennir y gydnabyddiaeth am y rhydd-ddaliad gan nifer y lesoddd.
Prynu gorfodol i hwyluso datblygu	Rhyddhad i awdurdod lleol sy'n defnyddio gorchymyn prynu gorfodol ac yna'n gwerthu'r eiddo ymlaen i ddatblygwr.
Cydymffurfio â rhwymedigaethau cynllunio	Rhyddhad ar gyfer caffaeliad gan awdurdod lleol oddi ar ddatblygwr, o fuddiant a grëwyd yn dilyn rhwymedigaethau cynllunio i wneud gwaith ychwanegol (e.e. ffordd)
Darpariaethau amrywiol	Mae'n cynnwys rhyddhadau ar gyfer elfennau megis: Ymddiriedolaethau GIG ac Ymddiriedolaethau Sefydledig GIG; Lluoedd sy'n Ymweld a Phencadlysoedd Cynghreiriol; Cymdeithasau Cyfeillgar; Cymdeithasau Adeiladu; Priffyrdd; Meysydd awyr dinesig; Cyrff treftadaeth; Goleudai.
Rhyddhadau cyfradd 15 y cant	Gweithredir rhyddhadau fel bod y trethdalwr yn talu SDLT ar y cyfraddau SDLT safonol yn hytrach na 15 y cant; mae gosod adeiladau busnes, masnachu mewn anheddau neu ailddatblygu anheddau yn enghreifftiau.

Atodiad 2: Asesiad Effaith Rheoleiddiol Dechreuol

Cefndir

A1 Mae Deddf Cymru 2014 yn darparu ar gyfer datgymhwyso Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) yng Nghymru ac yn rhoi pwerau i Gynulliad Cenedlaethol Cymru i'w disodli gan dreth Gymreig ar drafodiadau tir. Bydd angen i'r darpariaethau hyn gael eu cychwyn drwy Orchymyn a wneir gan Lywodraeth y DU. Yn y Papur Gorchymyn *Bil Cymru: Atebolrwydd a Grymuso Ariannol*, sy'n cynnwys gwybodaeth esboniadol am y modd y cyflawnir nifer o'r pwerau sydd yn y Ddeddf, pennir Ebrill 2018 fel dyddiad targed ar gyfer cychwyn y darpariaethau.

A2 Bydd Asesiad Effaith Rheoleiddiol (AER) llawn ar gyfer Treth Trafodiadau Tir (LTT) yng Nghymru yn cael ei gwblhau cyn cyflwyno deddfwriaeth. Yn yr asesiad hwnnw ystyrir effaith debygol y dreth ar y cyhoedd yng Nghymru, ar y rhanddeiliaid allweddol, ar economi Cymru, ac ar gostau gweinyddu'r dreth.

A3 At ddibenion yr ymgynghoriad hwn rydym yn edrych yn fras ar yr opsiynau a'r goblygiadau i'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol, a byddwn yn ddiolchgar am eich sylwadau ar ein hargraffiadau dechreuol.

Yr opsiynau

A4 Yn y crynodeb hwn rydym yn edrych ar ddau opsiwn lefel uchel, sef 'gwneud dim' a gweithredu treth Gymreig i gymryd lle SDLT.

Gwneud dim

A5 O dan yr opsiwn o wneud dim, bydd casglu SDLT yn do i ben yng Nghymru yn Ebrill 2018, a grant bloc Llywodraeth Cymru o ganlyniad yn cael ei gwtogi. Nid yw'r union ddull o addasu'r grant bloc wedi ei benderfynu hyd yma. Rhagdybir, fodd bynnag, mai'r swm a ddidynnir ohono yw'r swm y byddai SDLT wedi ei godi yng Nghymru yn 2018/19 (sef blwyddyn gyntaf y trethi datganoledig). Yn 2013-14, gwerth yr SDLT a gasglwyd ar drafodiadau yng Nghymru oedd £145 miliwn.

A6 Pe bai Llywodraeth Cymru yn dewis peidio gweithredu ffurf o dreth ar drafodiadau sy'n ymwneud â buddiannau mewn tir yng Nghymru, byddai angen i Lywodraeth Cymru naill ai weithredu gyda gostyngiad sylweddol yn ei chyllideb neu ganfod ffyrdd amgen o godi refeniw cyffelyb er mwyn cynnal y lefelau adnoddau presennol.

A7 Bwriad Llywodraeth Cymru, felly, yw codi Treth Trafodiadau Tir (LTT), i gymryd lle SDLT o Ebrill 2018 ymlaen. Gwneir hyn oherwydd yr effaith bosibl ar gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus o ganlyniad i ostyngiad yn lefelau'r adnoddau, yn enwedig mewn cyfnod estynedig o gyni cyllidebol fel y presennol. yn ychwanegol, mae'r ffurf hon o dreth bellach yn nodwedd gyfarwydd yn y broses o gaffael tir ac adeiladau ledled y DU, ac mae ffurf o'r dreth gyffelyb yn debyg o barhau mewn rhannau eraill o'r DU y tu hwnt i 2018.

Gweithredu treth Gymreig i gymryd lle SDLT

A8 Bydd maint y costau a/neu'r buddion ychwanegol a grëir gan yr opsiwn hwn yn dibynnu ar y modd y cynllunnir y dreth newydd ac i ba raddau y bydd yn efelychu SDLT.

A9 Mae penodau dau a thri o'r ymgynghoriad hwn yn trafod yr opsiynau a'r cwestiynau ynglŷn â strwythur LTT ac yn darparu dadansoddiad o'r gost gyfredol. Hyd nes byddwn wedi gwneud rhagor o waith dadansoddi manwl ac wedi asesu'r atebion i'r ymgynghoriad hwn, bydd yn rhy gynnar i wneud asesiad cywir o effaith lawn gweithredu'r dreth. Yn ogystal, hyd yn oed ar ôl penderfynu ar y strwythur, ni fydd yr effaith lawn yn eglur cyn cyhoeddi'r cyfraddau a'r bandiau ar gyfer y dreth newydd. Ni fydd Llywodraeth Cymru, fodd bynnag, yn cyhoeddi'r cyfraddau a'r bandiau tan rywdro sy'n llawer nes at ddyddiad datganoli SDLT i Gymru, sef Ebrill 2018.

A10 Tan hynny, ni allwn ond ystyried yn fras sut ac ar bwy y gall LTT gael effaith. Hyd yma, yn ein hymwneud â rhanddeiliaid, amlygwyd pryderon ynghylch yr effaith ar fusnesau a'r economi yng Nghymru. Cyfeiriwyd yn benodol at yr effaith treth a fyddai'n dra gwahanol i SDLT, gan fod y farchnad tir ac eiddo yng Nghymru wedi ei hintegreiddio â'r farchnad yn Lloegr, a bod y ddwy wlad yn rhannu'r un cyfreithiau tir. Hyd yma codwyd pryderon ynglŷn â'r canlynol:

- Cysondeb, sicrwydd a sefydlogrwydd i fusnesau yng Nghymru;
- Y baich a osodid ar fusnesau, o ymgyfarwyddo â system dreth newydd;
- Y baich ar fusnesau mewn ardaloedd ger y ffin, y byddai'n rhaid iddynt weithredu dwy system dreth;
- Y perygl o roi Cymru dan anfantais wrth geisio denu buddsoddiadau ar y lefelau cenedlaethol a rhyngwladol;
- Newid strwythur trethiant ac effeithiau negyddol a phositif hynny ar y cyfraddau; ac
- Effaith bosibl system dreth newydd ar y farchnad eiddo yng Nghymru.

A11 Mae'r data diweddaraf yn awgrymu y bu 51,600 o drafodiadau SDLT yng Nghymru yn 2013-14 (heb gynnwys trafodiadau esempt na thrafodiadau gyda chydabyddiaeth o lai na £40,000). Pe bai LTT yn efelychu SDLT o ran pa drafodiadau sy'n atebol i'w trethu a pha drafodiadau y mynnir eu bod yn cyflwyno ffurflen, mae'n debygol y byddai LTT yn effeithio ar nifer cyffelyb o drafodiadau bob blwyddyn yng Nghymru. O ystyried y pwerau a ddarperir yn Neddf Cymru 2014, mae'n debygol y bydd LTT, o Ebrill 2018 ymlaen, yn effeithio ar lawer o'r un mathau o drafodiadau (e.e. preswyl, amhreswyl, lesddaliad a rhydd-ddaliad) ac felly ar yr unigolion yr effeithir arnynt ar hyn o bryd yng Nghymru gan SDLT. Disgwylir y bydd cwmipas y dreth newydd yn dod yn fwy eglur yng ngoleuni'r ymatebion i'r ymgynghoriad.

A12 Mae'n debygol y bydd LTT yn achosi costau uniongyrchol ac anuniongyrchol i unigolion a busnesau. Y gost uniongyrchol fydd swm y dreth a fydd yn ddyladwy. Bydd y swm taladwy yn dibynnu'n bennaf ar y cyfraddau a'r bandiau a bennir. Ni chynhwysir y rheini yn yr ymgynghoriad nac yn y Bil LTT arfaethedig, gan y bydd angen eu penderfynu yn llawer nes at Ebrill 2018. Defnyddir asesiad o effaith y cyfraddau a bandiau LTT i oleuo'r penderfyniad hwnnw, a chyhoeddir yr asesiad hwnnw yr un pryd â'r penderfyniad.

A13 Mae'r costau anuniongyrchol yn ymwneud â'r baich cydymffurfio a gweinyddu a osodir ar fusnesau ac unigolion gan LTT. Gan fod trafodiadau tir ac adeiladau eisoes yn cael eu trethu yng Nghymru drwy SDLT, ni ddisgwylir i'r costau

anuniongyrchol gynyddu yn achos y mwyafrif llethol o'r trafodiadau. Mae datganoli trethi yn rhoi cyfle i Lywodraeth Cymru leihau'r baich cydymffurfio a gweinyddu. Bydd y mater hwn yn cael ei gynnwys hefyd mewn Bil arfaethedig ar gasglu a rheoli trethi datganoledig yng Nghymru

A14 Ar gyfer trafodiadau sy'n ymwneud ag eiddo lluosog yng Nghymru ac mewn rhannau eraill o'r DU (a thrafodiadau sy'n pontio'r ffin rhwng Cymru a Lloegr), mae'n debygol y bydd angen cyflwyno mwy nag un ffurflen dreth, un ar gyfer pob awdurdod. Gallai'r trafodiadau hyn dynnu rhai costau gweinyddu ychwanegol o ganlyniad i LTT, ond rhagwelir mai cymharol fach fydd eu nifer.

A15 Mae costau uwch, yn achos trafodiadau eiddo lluosog rhwng Cymru a mannau eraill, yn anochel oni fydd Llywodraeth y Cymru yn dewis peidio a chyflwyno treth newydd i gymryd lle SDLT yng Nghymru. Byddai gwneud hynny, fodd bynnag, yn peri y byddai gan Lywodraeth Cymru lai o adnoddau i gyflenwi'r gwasanaethau cyhoeddus y mae llawer o fusnesau hefyd yn cael budd ohonynt yng Nghymru. Felly, o ystyried popeth, credir y byddai'r gost o beidio â chodi'r dreth yn llawer uwch na'r gost o godi LTT yng Nghymru gan gynyddu'r baich gweinyddol ar gyfer nifer fach o drafodiadau.

ASESIADAU EFFAITH ERAILL

A16 Ystyriwyd cyfres o asesiadau o effeithiau penodol y polisi mewn perthynas â'r Bil, fel rhan o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol. Roedd yr asesiadau hyn yn rhai lefel-uchel, a byddant yn cael eu hystyried yn llawn wrth ddatblygu'r polisi ymhellach

Yr effaith ar fusnesau bach

A17 Bydd mwyafrif y busnesau a fydd yn ymwneud yn uniongyrchol ag LTT yn ffyrmiau megis cyfreithwyr neu drawsgludwyr, a fydd yn talu'r dreth ar ran eu cleientiaid. Ni fydd hyn yn wahanol i'r sefyllfa bresennol, ond gallai gweithrediad LTT fod yn wahanol i weithrediad yr SDLT presennol, a gallai rhai busnesau deimlo bod y baich gweinyddol yn cynyddu wrth i'w staff ymdopi â mwy nag un system dreth. Erbyn Ebrill 2018 pan ddechreuir gweithredu'r trethi datganoledig, bydd sefyllfa o'r fath yn bodoli eisoes ynglŷn â gwahanol drethi Albanaidd, ond bydd yr effaith yn llai yno, gan fod llai o weithgarwch trawsffiniol.

A18 Bydd effaith bosibl LTT ar fusnesau bach yn cael ei hasesu yn rhan o'r gwaith datblygu polisi a fydd yn cymryd i ystyriaeth yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn. Dylai'r dreth fod yn gydnaws hefyd â'r egwyddorion trethi Cymreig a bennwyd gan y Gweinidog Cyllid a Busnes y Llywodraeth, sy'n pennu y dylai'r trethi fod:

- yn deg i'r busnesau a'r unigolion sy'n eu talu;
- yn syml, gyda rheolau eglur, ac yn amcanu i leihau costau cydymffurfio a gweinyddu;
- yn cynorthwyo twf economaidd a swyddi, a thrwy hynny'n mynd i'r afael â thlodi; ac
- yn darparu sefydlogrwydd a sicrwydd i drethdalwyr.

Yr effaith ar y sector gwirfoddol

A19 Mae SDLT y DU yn cynnwys rhyddhad i elusennau. Mae'r rhyddhad hwnnw ar gael pan fo elusen, neu ymddiriedolaeth elusennol, yn prynu buddiant mewn tir, yn ddarostyngedig i amodau penodol.

A20 Ymdrinnir â rhyddhadau ac esemptiadau ym Mhennod chwech o'r ymgynghoriad hwn. Gan fod rhanddeiliaid wedi datgan barn y dylai rhyddhadau LTT barhau'n gyson a'r rhyddhadau yn SDLT, dyna hefyd fydd ein man cychwyn ninnau.

A21 Gwneir asesiad pellach o'r effaith ar y sector gwirfoddol wrth i'r gwaith o ddatblygu polisi barhau ac ar ôl dadansoddi'r ymatebion i'r ymgynghoriad.

Asesid effaith cydraddoldeb

A22 Mae Deddf Llywodraeth Cymru yn datgan na fydd Bil o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru oni fydd yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (CEHD) ac na fydd modd i Fil nad yw'n gydnaws â'r Confensiwn ddod yn gyfraith (adran 108(6)(c) o DLIC 2006).

A23 Mae'r rhannau o CEHD sy'n ymwneud â threth yn cynnwys nifer o Erthyglau sy'n pennu egwyddorion sylfaenol hawliau dynol. Y prif Erthyglau sy'n berthnasol at ddibenion y Bil hwn yw:

- Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf sy'n diogelu'r hawl i eiddo.
- Erthygl 6 sy'n gwarantu'r hawl i dreial teg ar gyfer penderfynu rhwymedigaethau sifil ac yn darparu hawliau pellach pan gyhuddir person o weithred droseddol.
- Erthygl 8 sy'n gwneud yn ofynnol barchu bywyd preifat a theuluol.
- Erthygl 14 sy'n gwahardd cam-wahaniaethu.

A24 Mae'r Erthyglau uchod yn cael eu hystyried fel rhan o'r Bil Casglu a Rheoli Trethi Datganoledig yng Nghymru. Byddwn hefyd yn ailymweld â'r Bil LTT Bill ac yn ystyried yr Erthyglau uchod wrth i'r polisi ddatblygu ac mewn perthynas â'r ymatebion i'r ymgynghoriad.

A25 Wrth ystyried a oes unrhyw effaith wahaniaethol o ran rhyw, ailbennu rhywedd, crefydd, credo, anghrediniaeth, cyfeiriadedd rhywiol, beichiogrwydd a mamolaeth, partneriaethau sifil a hil, daethom i'r casgliad nad oes tystiolaeth i ddynodi effaith wahaniaethol ar unrhyw grŵp a ddiogelir.

Asesiad effaith preifatrwydd

A26 Gwnaed gwaith sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Preifatrwydd a chafwyd cadarnhad gan yr Uned Hawl i Wybodaeth nad oes angen Asesiad Effaith Preifatrwydd llawn ar hyn o bryd.

Asesiad effaith hawliau'r plentyn

A27 Ar ôl archwilio'r Erthyglau, mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad oes unrhyw faterion yn codi yn y ddeddfwriaeth hon, ond ystyrir hyn ymhellach wrth i'r polisi ddatblygu.

Y rhestr wirio prawfesur gwledig

A28 Rydym wedi cwblhau rhestr wirio prawfesur gwledig yn gynnar, a byddwn yn asesu ymhellach gan gymryd i ystyriaeth yr atebion i'r ymgynghoriad a datblygiad y polisi.

Effaith ar y Gymraeg

A29 Nid oes tystiolaeth sy'n awgrymu bod SDLT wedi cael effaith negyddol ar y Gymraeg. Felly ni ddylai parhau trefn gyffelyb yng Nghymru gael effaith negyddol ychwaith. Fodd bynnag, un effaith bosibl ar gymunedau Cymraeg fyddai effaith LTT ar pryniannau preswyl, a'r modd y gallai hynny ddylanwadu ar allu siaradwyr Cymraeg i brynu cartrefi yn eu cymunedau presennol a'r mewnlifiad posibl o bobl di-Gymraeg i'r cymunedau hyn.

A30 Bydd effaith debygol LTT ar gymunedau Cymraeg yn cael ei hasesu'n llawn wrth ddatblygu'r polisi.

Asesiad o'r gystadleuaeth

A31 Mae dau gam yn yr Asesiad o'r Gystadleuaeth. Prawf hidlo byr yw'r cyntaf, sy'n asesu a oes risg o effaith anffafriol sylweddol ar gystadleuaeth.

A32 Mae'r tabl isod yn crynhoi canlyniadau'r prawf hidlo cystadleuaeth.

Y prawf hidlo cystadleuaeth Cwestiwn	Ateb (Oes/Nac oes, Byddai/na fyddai etc)
C1: Yn y farchnad/marchnadoedd a effeithir gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw ffyrn gyfran o'r farchnad sy'n fwy na 10%?	Nac oes
C2: Yn y farchnad/marchnadoedd a effeithir gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw ffyrn gyfran o'r farchnad sy'n fwy nag 20%?	Nac oes
C3: Yn y farchnad/marchnadoedd a effeithir gan y rheoliad newydd, a oes gan y tair ffyrn fwyaf, ar y cyd, 50% o leiaf o'r farchnad ?	Nac oes
C4: A fyddai costau'r rheoliad yn cael effaith sy'n sylweddol fwy ar rai ffyrniau nag ar eraill?	Na fyddent
C5: A yw'r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu faint y busnesau/ sefydliadau?	Nac ydyw
C6: A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau sefydlu uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr, nad oes raid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai
C7: A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau rheolaidd uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr, nad oes raid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai
C8: A yw newid technolegol cyflym yn un o nodweddion y sector?	Nac ydyw
C9: A fyddai'r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd, cwmpas neu leoliad eu cynhyrchion	Na fyddai

A33 O ganlyniad i'r atebion uchod, nid oes angen cynnal ail gam yr asesiad.

Yr adolygiad ôl-weithredu

A34 Darperir asesiad o effeithiau cyfraddau a bandiau LTT ar ôl eu cyhoeddi. Bydd y rhain yn dylanwadu'n uniongyrchol ar rai o brif gostau LTT. Fodd bynnag, ni chânt eu cynnwys yn yr ymgynghoriad nac yn y Bil LTT arfaethedig, gan y bydd angen eu penderfynu yn llawer nes at Ebrill 2018. Adolygir y rhain, felly, pan gyhoeddir hwy.

A35 Yn ychwanegol, rhagwelir y bydd y ddeddfwriaeth yn cael ei hadolygu ymhen dwy flynedd ar ôl y Cydsyniad Brenhinol, neu'n gynharach os bydd angen.