



**Rhif: WG49299**

**Llywodraeth Cymru**

**Ymgynghoriad - crynodeb o'r ymatebion**

**Adroddiad cryno ar yr ymgynghoriad cyhoeddus ar ryddhadau'r dreth trafodiadau tir**

Dyddiad Cyhoeddi: 17 Gorffennaf 2024

ISBN 978-1-83625-406-5

## Cynnwys

1. Trosolwg	t.3
2. Diben yr ymgynghoriad	t.4
3. Y broses ymgynghori	t.4
4. Crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad	t.5
5. Y Camau Nesaf	t.10

## 1 Trosolwg

### Cyflwyniad

Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi'r ymatebion i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ryddhadau'r dreth trafodiadau tir, ac ymateb Llywodraeth Cymru.

### Y Camau Nesaf

Yn dilyn yr ymgynghoriad, bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i wneud gwaith i asesu'r effeithiau posibl, manteision a chostau opsiynau sy'n gysylltiedig â rhyddhadau'r dreth trafodiadau tir (TTT). Gall hyn gynnwys trafodaeth pellach â rhanddeiliaid. Gwnaeth trafodaethau a gynhaliwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori gefnogi'r broses o gasglu gwybodaeth ar gyfer y sylfaen dystiolaeth a fydd yn cefnogi penderfyniadau.

Bydd Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid, y Cyfansoddiad a Swyddfa'r Cabinet yn rhoi ddiweddariad am gynlluniau mewn perthynas â rhyddhadau TTT maes o law.

### Camau i'w Cymryd

Er gwybodaeth yn unig y mae'r ddogfen hon.

### Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Mae fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, Braille ac mewn ieithoedd eraill ar gael ar gais.

### Manylion cyswllt

Am ragor o wybodaeth:

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

### E-bost:

[Ymgynghoriad.Rhyddhadau.TTT@llyw.cymru](mailto:Ymgynghoriad.Rhyddhadau.TTT@llyw.cymru)

[LTT.Reliefs.Consultation@gov.wales](mailto:LTT.Reliefs.Consultation@gov.wales)

## **2 Diben yr ymgynghoriad**

2.1 Gofynnodd yr ymgynghoriad am farn am gynigion mewn perthynas â rhyddhadau TTT.

2.2 Gwahoddodd yr ymgynghoriad atebion i gwestiynau penodol, a chroesawodd hefyd bob sylw arall ynghylch yr opsiynau a'r cynigion. Roedd yr ymgynghoriad yn gofyn 18 o gwestiynau o dan y chwe phennawd canlynol:

1. Rhyddhad anheddau lluosog TTT,
2. Trafodiadau sy'n ymwneud â chwe annedd neu fwy,
3. TTT a thai cymdeithasol,
4. Rhyddhadau eraill TTT,
5. Y Gymraeg,
6. Sylwadau eraill.

2.3 Mae'r dogfennau ymgynghori ar gael yma:

[Ymgynghoriad cyhoeddus ar ryddhadau'r dreth trafodiadau tir - LLYW.CYMRU](#)

[Public consultation on land transaction tax reliefs - GOV.WALES](#)

## **3 Y broses ymgynghori**

3.1 Cynhaliwyd yr ymgynghoriad rhwng 8 Ebrill ac 19 Mai 2024. Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad yn Gymraeg a Saesneg ar dudalen we ymgynghoriad Llywodraeth Cymru.

3.2 Gallai'r ymatebwyr gyflwyno eu safbwyntiau a'u sylwadau yn Gymraeg neu yn Saesneg, drwy'r post (copi caled), drwy e-bost neu gan ddefnyddio ffurflen ymateb ar-lein.

3.3 Nid oedd unrhyw ddyletswydd statudol benodol i ymgynghori ar y materion a ddisgrifir yn yr ymgynghoriad hwn. Dewisodd Llywodraeth Cymru ymgynghori ag aelodau o'r cyhoedd er mwyn ceisio eu barn ar fanteision ac effeithiau posibl yr opsiynau a'r cynigion a drafodwyd.

3.4 Mae egwyddorion treth Llywodraeth Cymru yn amlinellu'r dull o ddatblygu trethi datganoledig a'u rhoi ar waith, gan nodi y dylai trethi Cymreig godi refeniw i ariannu gwasanaethau cyhoeddus mor deg â phosibl; cyflawni amcanion polisi Llywodraeth Cymru; bod yn glir, yn sefydlog ac yn syml; cael eu datblygu drwy gydweithio a chynnwys pobl; a chyfrannu'n uniongyrchol at nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol o greu Cymru sy'n fwy cyfartal.

## 4 Crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad

4.1 Cafwyd 38 o ymatebion. Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi'r ymatebion ac nid yw'n cyfeirio at bob pwynt a godwyd gan ymatebwyr.

Ffig .1. Ymatebion yn ôl y math o ymatebydd

Busnesau	12
Awdurdodau lleol yng Nghymru	3
Cyrff proffesiynol a/neu grwpiau â buddiant	6
Ymateb yn breifat	15
Arall	1
Dim wedi datgan	1

4.2 Ni adroddywd yn nhermau y canrannau o ymatebion sydd yn cytuno neu'n anghytuno, ac yn y blaen. Mae hyn oherwydd bod llawer o'r rhai a atebodd wedi dewis peidio ateb yn ôl yr atebion a gynigiwyd (cytuno'n gryf, cytuno, ddim yn cytuno nac yn anghytuno, anghytuno, anghytunon'n gryf, ac yn y blaen). Mae Llywodraeth Cymru yn gwerthfawrogi bod llawer o'r rhai a atebodd wedi teimlo y dylai eu atebion fod yn ehangach na'r dewisiadau a gynigiwyd ar y ffurflen ymateb.

4.3 Mae Llywodraeth Cymru wedi cysudro pob ymateb i'r ymgynghoriad. Roedd yr ystod eang o safbwyntiau a gynrychiolwyd gan yr ymatebion yn cefnogi'r broses ymgynghori. Hoffai Llywodraeth Cymru ddiolch i bawb a ymatebodd.

### 4.4 Ymatebion i adran 1 – rhyddhad anheddau lluosog (MDR) y dreth trafodiadau tir (TTT)

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

4.4.1 Mynegodd sawl ymatebydd fuddiant uniongyrchol neu anuniongyrchol yn MDR TTT. Roedd y rhain yn cynnwys busnesau, cynghorwyr a chyrff cynrychioliadol. Ni wnaeth rhai eraill a ymatebodd fynegi diddordeb, neu gwnaethant ddweud nad oedd diddordeb ganddynt. Roedd yr ymatebion yn amrywio o rai a oedd yn cytuno'n gryf i rai a oedd yn anghytuno'n gryf.

4.4.2 Cyfeiriodd llawer o'r ymatebwyr a oedd o blaid cadw MDR TTT at resymau masnachol. Roedd rhai yn teimlo y byddai diddymu MDR yn datgymell pobl rhag buddsoddi yn y sectorau rhentu eiddo, a allai arwain at ddirywiad yn y cyflenwad o dai ac economi ehangach Cymru. Cyfeiriodd rhai at sectorau sy'n cael budd o MDR TTT, megis y sector rhentu preifat, y sector llety myfyrwyr a gaiff eu hadeiladu at y diben a'r sector adeiladu i rentu, gan bwysleisio pwysigrwydd y sectorau hyn i'r cyflenwad tai. Dadleuodd rhai o blaid ehangu, datblygu neu wella MDR TTT mewn amrywiaeth o ffyrdd, yn hytrach na'i ddiddymu.

4.4.3 Cyfeiriodd rhai a oedd o blaid diddymu MDR TTT at y pwysau cyllidebol ar Lywodraeth Cymru ac yn sgil penderfyniad Llywodraeth flaenorol y DU i ddiddymu MDR treth dir y dreth stamp. Roedd rhai yn teimlo y gall diddymu MDR TTT rymuso trethdalwyr unigol i brynu eu cartrefi eu hunain yn hytrach na rhentu. Roedd un ymatebydd yn teimlo y gall diddymu MDR TTT helpu Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael â'r argyfwng tai sy'n wynebu cymunedau ledled Cymru, a'r rhai sydd yng nghadarnleoedd y Gymraeg yn arbennig.

4.4.4 Nododd rhai y byddai diddymu MDR TTT yn symleiddio'r system treth. Nododd rhai nad yw trethdalwyr yn deall rhyddhadau treth yn dda iawn yn aml ac y gall hyn arwain at gyfrifiadau amhriodol, hawliadau yn cael eu herio gan yr awdurdodau treth perthnasol ac apeliadau aflwyddiannus i'r tribiwnlys treth. Roedd rhai yn teimlo y byddai diddymu MDR TTT yng Nghymru yn arwain at gydraddoldeb ar draws y ffin treth ddatganoledig (yn dilyn penderfyniad Llywodraeth y DU i ddiddymu MDR treth dir y dreth stamp yn Lloegr a Gogledd Iwerddon ar 1 Mehefin 2024) ac yn helpu i symleiddio'r system o ganlyniad.

4.4.5 Dywedodd rhai y byddai diddymu MDR TTT ond cadw'r rheol chwe annedd (gweler Cwestiynau 2.1 i 2.4) yn annheg i'r rhai sy'n buddsoddi ac yn gosod eiddo ar raddfa lai.

4.4.6 Pwysleisiodd rhai ymatebion bwysigrwydd gwneud penderfyniadau yng nghyd-destun ehangach ymrwymadau Llywodraeth Cymru i Lesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'r polisi tai, a phwysigrwydd cael sylfaen dystiolaeth cyn cyflwyno newidiadau i'r system TTT.

### Ymateb Llywodraeth Cymru

4.4.7 Bydd Llywodraeth Cymru yn mynd ati i wneud gwaith pellach i asesu'r opsiynau mewn perthynas ag MDR TTT, gan ystyried y sylwadau a dderbyniwyd.

#### 4.5 Ymatebion i adran 2 – Trafodiadau sy'n ymwneud â chwe annedd neu fwy (y rheol chwe annedd)

- Cwestiwn 2.1, “A ydych yn cytuno y byddai'r cynnig i ddiddymu'r rheol chwe annedd, ynghyd â diddymu MDR TTT, yn cyd-fynd ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru?”
- Cwestiwn 2.2, “A fyddai diddymu'r rheol chwe annedd, ynghyd â diddymu MDR TTT, yn annog prynwyr i beidio ag ymgymryd â thrafodiadau anheddau lluosog neu'n eu hatal rhag gwneud hynny yn eich barn chi?”
- Cwestiwn 2.3, “A fyddai diddymu'r rheol chwe annedd, ynghyd â diddymu MDR TTT, yn cael effaith negyddol ar y sector rhentu preifat yng Nghymru yn eich barn chi?”
- Cwestiwn 2.4, “A fyddai diddymu'r rheol chwe annedd, ynghyd â diddymu MDR TTT, yn cael effaith negyddol ar eraill yng Nghymru yn eich barn chi?”

4.5.1 Cafodd llawer o'r pwyntiau a godwyd mewn ymateb i'r cwestiynau yn adran 1 eu codi mewn ymateb i'r cwestiynau yn adran 2 hefyd. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr o blaid cadw'r rheol chwe annedd. Cyfeiriodd sawl ymatebydd at effeithiau negyddol posibl diddymu'r rheol.

4.5.2 Dywedodd rhai y byddai diddymu'r rheol chwe annedd yn effeithio ar fuddsoddwyr mwy mewn eiddo preswyl, er enghraifft y rhai sy'n cyflenwi llety i fyfyrwyr neu ar gyfer pobl sydd wedi ymddeol. Dywedodd rhai y gallai'r effaith hon fod yn ddigon cryf i leihau'r cyflenwad tai i bob pwrpas a chael effaith negyddol ar yr economi yng Nghymru.

4.5.3 Roedd rhai yn teimlo y gall diddymu'r rheol chwe annedd helpu i leihau anghydraddoldebau rhwng buddsoddwyr mawr a unigolion sydd yn brynwyr tai .

4.5.4 O ran symleiddio'r system treth, un o nodau Llywodraeth Cymru, dadleuodd rhai y gall diddymu'r rheol chwe annedd greu cryn wahaniaeth rhwng systemau'r TTT a threth dir y dreth stamp, os caiff y rheol chwe annedd ei chadw yn Lloegr a Gogledd Iwerddon, a fyddai'n creu mwy o gymhlethdod o ran treth. Roedd rhai o'r farn y gall diddymu'r rheol hon hefyd arwain at weithgarwch economaidd ystumiedig, er enghraifft datblygwyr yn ymgorffori elfennau amhreswyl mewn datblygiadau preswyl er mwyn eu gwneud yn ddatblygiadau 'defnydd cymysg' sydd ag ardrethi amhreswyl is.

#### Ymateb Llywodraeth Cymru

4.5.5 Bydd Llywodraeth Cymru yn mynd ati i wneud gwaith pellach i asesu'r opsiynau sydd ar gael mewn perthynas â rheol chwe annedd TTT.

#### 4.6 Ymatebion i adran 3 – TTT a thai cymdeithasol

- Cwestiwn 3.1, “A ydych yn cytuno bod y cynnig i ehangu rhyddhad TTT i ALLau yng Nghymru pan fyddant yn prynu eiddo i'w defnyddio ar gyfer tai cymdeithasol yn cyd-fynd ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru?”
- Cwestiwn 3.2, “A ydych yn cytuno y dylid diwygio'r rheolau presennol er mwyn darparu'r un rhyddhad yn fras i ALLau yng Nghymru â'r hyn a ddarperir i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar hyn o bryd?”
- Cwestiwn 3.3, “A ydych yn cytuno y byddai'r effaith a amlinellir uchod yn digwydd?”
- Cwestiwn 3.4, “A fyddai'r cynnig i ehangu rhyddhad TTT i ALLau pan fyddant yn prynu eiddo i'w defnyddio ar gyfer tai cymdeithasol yn cael effaith negyddol ar unrhyw un yng Nghymru yn eich barn chi?”
- Cwestiwn 3.5, “A fyddai'r newid a ddisgrifir ym mater tri yr ymgynghoriad yn fuddiol o ran cefnogi cynlluniau tai eich awdurdod lleol, neu unrhyw awdurdodau lleol eraill yng Nghymru?”

4.6.1 Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig i ehangu'r rhyddhad presennol sydd ar gael i landlord cymdeithasol cofrestredig i awdurdodau lleol yng Nghymru o dan yr amgylchiadau a gynigir.

4.6.2 Dadleuodd rhai y byddai'r cyflenwad tai yn cael ei gefnogi'n well pe bai'r rhyddhad yn cael ei ehangu i landlordiaid yn y sector rhentu preifat hefyd.

4.6.3 Bydd ymatebion ar agweddau technegol yn helpu i ystyried y y cynigion, o ran sut y caiff trafodiadau eu hariannu, a sut y byddai eiddo yn cael eu defnyddio wedi hynny, er mwyn bod yn gymwys ar gyfer y rhyddhad.

#### Ymateb Llywodraeth Cymru

4.6.4 Bydd Llywodraeth Cymru yn mynd ati i wneud gwaith pellach i asesu'r opsiynau sydd ar gael mewn perthynas ag ehangu'r rhyddhad presennol i awdurdodau lleol yng Nghymru, a newidiadau posibl eraill.

#### 4.7 Ymatebion i adran 4 – rhyddhadau eraill TTT

- Cwestiwn 4.1, “Gan gadw nodau ac amcanion Llywodraeth Cymru mewn cof, a oes rheolau TTT eraill, gan gynnwys rhyddhadau, y dylid ystyried eu hadolygu yn eich barn chi, er enghraifft er mwyn cefnogi ymrwymadau tai Llywodraeth Cymru?”

4.7.1 Gwnaed amrywiaeth eang o gynigion, gan gynnwys y rhai a all fod o fudd i'r sector rhentu preifat a thenantiaid eiddo rhent, cymunedau lleol, gan gynnwys y rhai mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith, prynwyr tai a datblygwyr eiddo.



4.7.2 Caiff awgrymiadau ar gyfer egluro rheolau treth eu hystyried ymhellach.

#### Ymateb Llywodraeth Cymru

4.7.3 Bydd Llywodraeth Cymru yn asesu'r awgrymiadau a'r cynigion a gyflwynwyd.

#### 4.8 Ymatebion i adran 5 – y Gymraeg

Mae Llywodraeth Cymru yn gwahodd barn ar unrhyw effeithiau tebygol ar gyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. Beth fyddai effeithiau tebygol y cynigion hyn ar y Gymraeg yn eich barn chi?

- Cwestiwn 5.1, “A oes unrhyw gyfleoedd i hyrwyddo unrhyw effeithiau cadarnhaol, yn eich barn chi?”
- Cwestiwn 5.2, “A oes unrhyw gyfleoedd i liniaru unrhyw effeithiau negyddol, yn eich barn chi?”
- Cwestiwn 5.3, “Yn eich barn chi, a ellid llunio neu newid y cynigion er mwyn cael effeithiau cadarnhaol neu fwy o effeithiau cadarnhaol ar ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg?”
- Cwestiwn 5.4, “Yn eich barn chi, a ellid llunio neu newid y cynigion er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau negyddol ar ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg?”

#### Ymateb Llywodraeth Cymru

4.8.1 Canolbwyntiodd rhai ymatebion ar effeithiau posibl opsiynau i ddiwygio rhyddhadau TTT ar y Gymraeg. Bydd Llywodraeth Cymru yn mynd ati i wneud gwaith pellach i asesu'r safbwyntiau a fynegwyd a'r cynigion a gyflwynwyd, cyn gwneud penderfyniadau.

#### 4.9 Ymatebion i adran 6 – sylwadau eraill

- “Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi ymdrin â hwy'n benodol, defnyddiwch y lle isod i roi gwybod amdanynt.”

#### Ymateb Llywodraeth Cymru

4.9.1 Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y sylwadau a wnaed yn yr adran hon ochr yn ochr ag ymatebion i adran 4, ‘Rhyddhadau eraill TTT’.

## **5 Y Camau Nesaf**

5.1 Mae ymdrin ag effaith penderfyniad Llywodraeth flaenorol y DU i ddiddymu MDR treth dir y dreth stamp ar grant bloc Cymru yn flaenoriaeth bwysig i Lywodraeth Cymru o hyd. Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad hwn wedi codi materion pwysig a chymhleth mewn perthynas â rhyddhadau TTT.

5.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i ymchwilio i fanteision, costau ac effaith ehangach bosibl opsiynau mewn perthynas ag MDR a rhyddhadau eraill TTT.

5.3

Bydd Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid, y Cyfansoddiad a Swyddfa'r Cabinet yn rhoi ddiweddariad am gynlluniau mewn perthynas â rhyddhadau TTT maes o law.