

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

YMCHWIL GYMDEITHASOL RHIF: 16/2023

DYDDIAD CYHOEDDI:

15/02/2023

Adolygiad Annibynnol o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017

Adolygiad Annibynnol o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a
Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017
Awduron: Alma Economics



Mae Alma Economics yn cyfuno arbenigedd dadansoddol heb
ei ail â'r gallu i gyfleu syniadau cymhleth yn glir.

Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics (2023). *Adolygiad Annibynnol o
Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru)
2017*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, rhif adroddiad GSR 16/2023.

Ar gael yn: [https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-
tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-2017](https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-2017)

Barn yr ymchwilwyr yw'r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid
barn Llywodraeth Cymru o reidrwydd.

Am wybodaeth bellach, cysylltwch â:

Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: ymchwil.gwasanaethauchoeddus@llyw.cymru

Tabl cynnwys

Rhestr o ffigurau.....	2
Rhestr Termau	3
1. Cefndir.....	4
2. Methodoleg	5
3. Canfyddiadau	22
4. Casgliadau	56
Atodiad A – Holiadur arolwg	59
Atodiad B – Canllawiau trafod ar gyfer cyfweiliadau gyda gweithwyr proffesiynol – gyda ffocws ar Ryddhad Prynwyr Tro Cyntaf	74
Atodiad C – Canllawiau trafod ar gyfer cyfweiliadau gyda swyddogion proffesiynol	76

Rhestr o ffigurau

Ffigur 3.1: Ceisiadau gohirio yn ôl canlyniad (canran yr holl geisiadau) – 2018-2022	25
Ffigur 3.2: Terfynau Amser ar gyfer Ffeilio Ffurflenni (2018-2021)	37
Ffigur 3.3: Pris PTC ar gyfartaledd yng Nghymru a Lloegr (2012-2022)	44
Ffigur 3.4: anran y rhyddhad sy'n effeithio ar werth y dreth sy'n ddyledus o gymharu â'r holl drafodion (2018-2021).....	49
Ffigur 3.5: Canran yr holl drafodion a hawliodd ryddhad (2018-2021)	49
Ffigur 3.6: Canran y rhyddhad a effeithiodd ar swm y dreth sy'n ddyledus o gymharu â'r holl ryddhadau (2018-2021).....	50
Ffigur 3.7: Canran y rhyddhadau fesul math (2021-2022)	51
Ffigur 3.8: Dadansoddiad manwl o ryddhadau (2018-2021)	52
Ffigur 3.9: Rhyddhadau a effeithiodd ar y dreth a oedd yn ddyledus, dadansoddiad yn ôl math (2021-2022).....	53
Ffigur 3.10: Swm y dreth a ryddhawyd yn ôl math (2021-2022).....	54

Rhestr Termau

Acronym/Allweddair	Diffiniad
RhGO	Rheol Gwrthosgoi
AIHW	Sefydliad Iechyd a Lles Awstralia
PTC	Prynwyr Tro Cyntaf
RhPTC	Rhyddhad Prynwyr Tro Cyntaf
RhGGO	Rheol Gyffredinol Gwrthosgoi
CThEF	Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi
TTTA	Treth Trafodiadau Tir ac Adeiladau
TTT	Treth Trafodiadau Tir
DTTT	Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017
GPN	Gwerth Presennol Net
LA	Les Amhreswyl
NSW	New South Wales
RhGU	Rheolau ar Gyfraddau Uwch
TDDS	Treth Dir y Dreth Stamp
RhTEOT	Rheol wedi'i Thargedu yn Erbyn Osgoi Trethi
DU	Y Deyrnas Unedig
TAW	Treth ar Werth
VIC	Victoria
ACC	Awdurdod Cyllid Cymru

1. Cefndir

- 1.1 Mae Awdurdod Cyllid Cymru yn gyfrifol am gasglu a gweinyddu'r Dreth Trafodiadau Tir (TTT) o dan a.2(3) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (DTTT). Mae'r DTTT a.77 yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i wneud trefniadau i gynnal adolygiad annibynnol o'r DTTT, gyda'r adolygiad i'w gwblhau erbyn 24 Mai 2023. Mae nod ymchwil trosfwaol yr adolygiad statudol gofynnol hwn yn ddeublyg: a) adolygu p'un a yw'r bwriadau polisi pan ddaeth TTT i rym yng Nghymru wedi'u cyflawni, a b) gwerthuso a yw'r newidiadau hynny mewn perthynas â rhagflaenydd TTT, Treth Dir y Dreth Stamp (TDDS), yn dal yn briodol, yn unol â'r Rhwymedigaeth statudol o 6 blynedd.
- 1.2 Cynhaliodd Alma Economics adolygiad annibynnol o'r DTTT yn dilyn methodoleg ryngddisgyblaethol a oedd yn cynnwys:
- Adolygiad cychwynnol o'r ddeddfwriaeth, yn ogystal â thystiolaeth a data perthnasol (Cam 1);
 - Arolwg ar-lein o weithwyr treth proffesiynol (Cam 2); a
 - Chyfres o gyfweiliadau ansoddol gyda gweithwyr treth proffesiynol (Cam 3).
- 1.3 Cyfunwyd y dystiolaeth a'r data a gasglwyd o bob un o'r tri gweithgaredd ymchwil yn yr adroddiad hwn, ynghyd â chanfyddiadau a chasgliadau a dynnir o'r dystiolaeth a'r data hwn.

2. Methodoleg

- 2.1 Ystyriodd yr adolygiad gyfanswm o 16 o amcanion ymchwil, gyda 13 ohonynt yn cael eu hystyried mewn 5 grŵp thematig, ynghyd â grŵp terfynol o 3 amcan ymchwil pellach. O fewn pob grŵp, sefydlodd Llywodraeth Cymru nifer o amcanion ymchwil penodol (y cyfeirir atynt yn unigol o a. i p. yn y ddogfen hon), i'w cynnwys yn yr asesiad. Mae'r rhain yn adlewyrchu'r materion polisi a thechnegol yr aethpwyd i'r afael â hwy drwy newidiadau penodol yn y DTTT.
- 2.2 Cafodd yr amcanion ymchwil sy'n berthnasol i'r adolygiad hwn eu grwpio dan bum maes thematig fel a ganlyn:
- Grŵp 1: Adolygu i ba raddau y mae'r newidiadau a wnaed i'r TTT (o gymharu â'r TDDS) wedi sicrhau gwelliannau
 - Grŵp 2: Newidiadau a wnaed i wneud y ddeddfwriaeth yn fwy priodol i Gymru
 - Grŵp 3: Nodi cyfleoedd i wella
 - Grŵp 4: Ymarferion gweithredol
 - Grŵp 5: Rhyddhad Prynwr Tro Cyntaf
 - Grŵp 6 yn cynnwys tri Amcan Ymchwil Ychwanegol (yn seiliedig ar newidiadau penodol pellach a wnaed yn y DTTT).
- 2.3 Adolygwyd yr amcanion ymchwil o dan bob maes thematig ac, ar gyfer pob un, penderfynwyd ar y cyd-destun, cwestiwn neu gwestiynau ymchwil penodol a'r dull(iau) a oedd yn fwyaf addas ar gyfer cael y data angenrheidiol i'r adolygiad. Cyflwynir y rhain yn yr adrannau canlynol, wedi'u categorreiddio fesul grŵp.
- Grŵp 1: Adolygu i ba raddau y mae'r newidiadau a wnaed i'r TTT (o gymharu â'r TDDS) wedi sicrhau gwelliannau**
- Amcan ymchwil 1.a: Newidiadau mewn gosodiad ac iaith*
- 2.4 Cyd-destun: Mae rhai gwahaniaethau gosodiad ac iaith. Mae'r holl ryddhad yn y DTTT wedi'u cynnwys o fewn Atodlenni tra bod cymysgedd o adrannau ac Atodlenni yn y TDDS. Mae'r Ddeddf TTT wedi ceisio defnyddio iaith fwy modern.
- 2.5 Cwestiynau Ymchwil:
- Pa mor ddefnyddiol yw eglurder, symleiddio a moderneiddio iaith?
 - A yw symleiddio pellach yn bosibl neu'n ddymunol?
- 2.6 Dull Methodolegol: Yn seiliedig ar bolisi Llywodraeth Cymru i symleiddio deddfwriaeth gymhleth, er mwyn ei gwneud yn fwy hygyrch i'r prif ddefnyddwyr

(cynghorwyr proffesiynol sy'n ymwneud â thrafodion tir), dilysu cyflawniad y dull polisi hwnnw drwy arolwg Cam 2 o ddefnyddwyr proffesiynol.

Amcan ymchwil 1.b: Rheolau gohirio

- 2.7 Cyd-destun: Mae'r DTTT yn cynnwys, yn Rhan 6 Pennod 3 (adrannau 58 i 64), reolau sy'n ymwneud â gohirio treth mewn achosion o gydnabyddiaeth amodol neu ansicr. Mae nifer o wahaniaethau yn y ffordd y mae'r rheolau gohirio yn gweithredu. Yn benodol, rhaid i drethdalwr ddarparu dyddiad terfyn disgwylidig ar gyfer gohirio, a lle na ellir rhagweld un, rhaid iddo ddefnyddio pumed pen-blwydd y trafodiad. Bydd yn ofynnol i'r trethdalwr amrywio ei gais gohirio pan fydd newid yn y dyddiad gorffen disgwylidig neu ar ôl cyrraedd y pumed pen-blwydd. Gellir defnyddio hwn i ymestyn y cyfnod gohirio y tu hwnt i'r cyfnod cychwynnol o 5 mlynedd y gofynnwyd amdano. Profiad hanesyddol trethdalwyr gyda TDDS oedd bod y rheolau gohirio hynny, heb adolygiad o'r dyddiad gohirio penodol, wedi arwain at rai prynwyr yn peidio â rhoi gwybod am ddiwedd y sefyllfa amodol, neu fethu â sefydlu'r swm sy'n daladwy. Arweiniodd hyn at gyfnodau rhy hir rhwng y trafodiad a phryd y sbardunwyd y rhwymedigaeth i adrodd. Roedd cymhlethdod y rheolau ac ansicrwydd eu gweithrediad yn cael eu gweld fel ffactorau arwyddocaol o ran gyrru'r methiant i adrodd yn llawn. Er bod data ar gael ar y nifer sy'n manteisio ar ohiriadau, ychydig o ddata sydd ar gael ar yr achosion lle mae'r cyfnod gohirio yn dod i ben (oherwydd nad yw'r cyfnod gohirio 5 mlynedd rhagosodedig wedi'i gyrraedd eto, ers ei gyflwyno yn 2018). Mae dull cydymffurfio ACC wedi'i seilio ar ddarparu addysg, codi ymwybyddiaeth a darparu cymorth i drethdalwyr fel y gallant ddeall y rheolau gohirio yn well, ac felly gydymffurfio'n llawn â hwy.
- 2.8 Cwestiwn Ymchwil: Ystyried y rheolau gohirio, a'r cydbwysedd rhwng y sicrwydd a ddarperir a gweithrediad y rheolau, gan gynnwys y cyfnod hiraf ar gyfer gohirio ac adnewyddu'r cyfnod gohirio hwnnw.
- 2.9 Dull Methodolegol: Casglwyd a dadansoddwyd data cyd-destunol ar y nifer sy'n dilyn y rheolau gohirio. Cynlluniwyd arolwg Cam 2 a chyfweliadau ansoddol Cam 3 i sicrhau dilysiad gan y rhai sydd â phrofiad o'r rheolau gohirio.

Amcan ymchwil 1.c: Rheolau ar gyfer cyfraddau uwch i eiddo preswyl

- 2.10 Cyd-destun: Mae rheolau TTT ar gyfer trafodion eiddo preswyl cyfraddau uwch yn cynnwys nifer o wahaniaethau o gymharu â'r TDDS a rheolau newydd, gan gynnwys:
- rheolau **“trafodiad canolradd”**: gan gynnwys y gofyniad i ffeilio ffurflen dreth bellach os oes treth ychwanegol yn ddyledus;
 - **“prif fuddiant”**: eglurhad bod cyfran heb ei rhannu mewn annedd i'w thrin fel prif fuddiant;
 - **“amseriad caffael”**: p'un a yw trethdalwr sy'n berchen ar neu'n caffael eiddo preswyl sy'n destun i les yn cael ei farnu ar ddiwedd y dyddiad y daw'r caffael eiddo preswyl i rym, ac mae'r rheol yn cynnwys rheol wedi'i thargedu yn erbyn osgoi trethi i atal trethdalwyr rhag trin y rheol i osgoi talu'r cyfraddau uwch;
 - **“eiddo a etifeddwyd”**: rheolau sy'n ymwneud ag eiddo a etifeddwyd, a lle nad yw buddiannau priod neu bartner sifil nad ydynt bellach yn byw gyda'i gilydd i gael eu cyfuno er mwyn sefydlu a yw'r buddiant a ddelir yn fwy na 50 y cant.
- 2.11 Yn ystod datblygiad y DTTT, cyflwynwyd sylwadau i Lywodraeth Cymru ynghylch cwmpas a gweithrediad y rheolau TDDS presennol a gyfrannodd at y newidiadau a wnaed yn y DTTT, megis: mater 'trafodion pontio' y mae eu hamlder a'u graddfa'n amrywio yn ôl ystod o ffactorau allanol ac amodau'r farchnad; a dilyniannu trafodion, er mwyn osgoi cymhwyso'r gyfradd uwch. Mae'r achosion o gamau cydymffurfio ffurfiol sy'n cael eu cymryd oherwydd achosion amlwg o dorri'r rheolau hyn (mewn perthynas â'r gwahaniaethau hyn rhwng TDDS a TTT, er nad y rheolau cyfraddau uwch yn gyffredinol) yn cael eu hadrodd gan yr ACC fel rhai bach, os o gwbl, ac ni ystyrir bod y risg gyffredinol gan doriadau o'r fath yn arwyddocaol.
- 2.12 Cwestiynau Ymchwil:
- Pa mor effeithiol y gweithredwyd y rheolau hyn?
 - Lle bo'n berthnasol, a ydynt wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth?
- 2.13 Dull Methodolegol: Cynlluniwyd arolwg Cam 2 a chyfweliadau ansoddol Cam 3 i gynhyrchu dilysiad gan y rhai sydd â phrofiad o gymhwyso'r rheolau eiddo preswyl sy'n dod (neu o bosib yn dod) o fewn y cyfraddau uwch. Mae'r dilysu'n canolbwyntio'n benodol ar: (a) ymwybyddiaeth o'r gwahaniaeth rhwng rheolau TTT a TDDS, a (b) unrhyw newidiadau mewn ymddygiad cleientiaid o ganlyniad i'r rheolau hynny.

Amcan ymchwil 1.d: Rheolau ar gyfer lesiodd

- 2.14 Cyd-destun: Mae rheolau TTT sy'n ymwneud â lesiodd yn darparu ar gyfer cwblhau ffurflenni: (a) pan fo'r les yn parhau ar ôl cyfnod penodol, (b) pan fo'r les am gyfnod amhenodol, ac (c) pan roddir les newydd ar ôl y cyfnod penodol. Mae rheolau TTT yn wahanol i reolau TDDS ar gyfer lesiodd.
- 2.15 Dylai rhwymedigaethau adrodd ar drethdalwyr fod yn gymesur ac ni ddylent osod baich adrodd gormodol. Mae'r dull a fabwysiadwyd yng Nghymru yn wahanol i'r un a fabwysiadwyd yn yr Alban a oedd, yn fras, angen adlewyrchu'r gwahaniaethau mewn cyfraith tir rhwng y gwledydd ac, ymhellach, ceisio cael proses ddiffiniol ar gyfer cyfrifo'r holl Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (TTTA) – yr hyn sy'n gyfwerth â TTT – a allai ddod yn daladwy ar lesiodd. Yn yr Alban, gosodwyd adolygiad les bob tair blynedd a rhwymedigaeth adrodd. Mae hyn yn sicrhau cywirdeb yn y swm o TTTA sy'n ddyledus, ond yn gosod lefelau uchel o rwymedigaethau cydymffurfio ar fusnesau, gyda risg uwch o ddiffyg cydymffurfio anfwriadol.
- 2.16 Cwestiynau Ymchwil:
- A yw'r newidiadau wedi arwain at welliannau (o gymharu â'r TDDS) i weithrediad y dreth mewn perthynas ag estyniadau les?
 - A yw'n haws i drethdalwyr gydymffurfio? A yw'r rheolau yn welliant ar reolau TDDS?
- 2.17 Dull Methodolegol: Cynlluniwyd arolwg Cam 2 a chyfweliadau ansoddol Cam 3 i sicrhau dilysiad gan y rhai sydd â phrofiad o gymhwyso'r rheolau rhwymedigaethau adrodd ar lesiodd. Roedd y dilysu'n canolbwyntio'n benodol ar: (a) ymwybyddiaeth o'r gwahaniaeth rhwng rheolau TTT a TDDS, (b) y gwelliannau sy'n deillio o'r newidiadau yn y rheolau, ac (c) nodi'r newidiadau i'r baich cydymffurfio ar drethdalwyr mewn perthynas â lesiodd.

Amcan ymchwil 1.e: Mwy o eglurder yng ngweithrediad y rhyddhad

- 2.18 Cyd-destun: Mae'r ddeddfwriaeth TTT yn egluro'r gwahaniaeth rhwng trafodiadau esempt (lle nad oes angen cyflwyno ffurflen mewn perthynas â hwy) a rhyddhadau y mae'n rhaid eu hawlio drwy gwblhau ffurflen. Mae'r ddeddfwriaeth TTT hefyd yn ei gwneud yn glir pa ryddhadau sy'n darparu rhyddhad o 100 y cant o'r tâl, a pha rai sy'n darparu bod swm y rhyddhad yn cael ei bennu drwy ddefnyddio dull cyfrifo gwahanol i'r rheolau safonol (e.e., rhyddhad caffael a rhyddhad ar gyfer caffaeliadau sy'n ymwneud ag anheddau lluosog, gweler a.30 DTTT). Bwriad y

strwythur a'r geiriad yw egluro'r ddau gategori o drafodion sy'n arwain at ddim rhwymedigaeth, neu lai o rwymedigaeth, i TTT yn ogystal â mabwysiadu methodoleg gyson i'r ffordd y mae esemptiadau, ac yn enwedig rhyddhadau, yn cael eu nodi a'u cymhwyso. Mae rhywfaint o ddata meintiol i ddangos y nifer sy'n manteisio ar ryddhad.

- 2.19 Cwestiwn Ymchwil: A oes unrhyw dystiolaeth bod eglurder y ddeddfwriaeth, o ran y ffordd y mae wedi ei nodi, yn helpu trethdalwyr i hawlio'r rhyddhad y mae ganddynt hawl iddo?
- 2.20 Dull Methodolegol: Cynlluniwyd y data meintiol ar y nifer sy'n manteisio ar y rhyddhadau amrywiol i roi cyd-destun lefel uchel ar raddfa eu cymhwyso. Dangosodd yr adolygiad cychwynnol fod nifer fach o ryddhadau yn dominyddu, ac y bydd y defnydd o nifer o ryddhadau yn hynod isel. Mewn achosion o'r fath, cyflwynwyd y data mewn ffordd nad oedd yn caniatáu adnabod y trethdalwr. Roedd y data ansoddol yng Ngham 2 a Cham 3 yn canolbwyntio ar brofiad y gweithwyr treth proffesiynol o ddeall, cyngori a phrosesu trafodion esempt, a'r rhai sy'n elwa ar ryddhad.

Grŵp 2: Newidiadau a wnaed i wneud y ddeddfwriaeth yn fwy priodol i Gymru

Amcan ymchwil 2.f: Nid yw elfen rhent lesioedd preswyl a roddwyd o'r newydd yn drethadwy i TTT

- 2.21 Cyd-destun: Yng Nghymru, ychydig iawn o refeniw a gynhyrchwyd o lesioedd preswyl. Mae hyn yn adlewyrchu marchnad les wahanol yng Nghymru o gymharu â Lloegr. Ni chodir TTT ar yr elfen rhent yn achos lesioedd preswyl sydd newydd eu rhoi. Ystyrir hyn yn newid mawr o'i gymharu â'r TDDS. Mae'n bosibl y gallai trafodion gael eu strwythuro er mwyn lleihau treth. Byddai'r trefniadau hyn yn gofyn am ymgysylltiad gweithredol pob parti, gyda'r budd-dal treth yn cronni yn unol â'u trefniadau. Gallent wneud y prynwr yn agored i rywfaint o risg cydymffurfio (o ran cymhwyso'r RhGGO).
- 2.22 Cwestiwn Ymchwil: A oedd y newid hwn – ac a yw'r newid hwn yn parhau i fod – yn briodol i Gymru?
- 2.23 Dull Methodolegol: Roedd arolwg a chyfweiliadau Cam 2 a Cham 3 angen asesiad gweithwyr treth proffesiynol o beidio â thalu TTT ar yr elfen rhent preswyl, gan ystyried yr amgylchiadau Cymreig ar y pryd mewn perthynas â lesioedd. Roedd yr

arolwg a'r cyfweliadau hefyd yn ymdrin ag ymwybyddiaeth broffesiynol, mewn termau cyffredinol, o gynigion neu ymdrechion i fanteisio ar y ddarpariaeth. Nodir ei bod yn bosibl na fydd y math hwn o wybodaeth (ystyried ymelwa ar y RhGGO) yn cael ei datgelu'n hawdd gan ymatebwyr am resymau cyfrinachedd.

Amcan ymchwil 2.g: Rheolau sy'n ymwneud â sefyllfaoedd lle rhoddir les amhreswyl ac y telir rhenti a phremiwm

- 2.24 Cyd-destun: Ceir rheolau sy'n dileu'r band cyfradd sero ar gyfer cydnabyddiaeth heblaw rhent am lesoedd amhreswyl a chymysg, lle mae'r trethdalwr yn talu cydnabyddiaeth fel rhenti, ac fel cydnabyddiaeth heblaw rhenti megis premiwm. Mae hon yn rheol gwrthosgoi i ddileu'r sefyllfa lle gallai trethdalwr hawlio dau drothwy cyfradd sero (un ar gyfer y premiwm ac un ar gyfer y rhent). Mae risg i drethdalwyr lle mae trafodiad wedi'i strwythuro fel bod y rhent (neu y bydd y rhent) yn fwy na'r swm rhagnodedig, sef y byddai'r premiwm cyfan (neu gydnabyddiaeth arall nad yw'n rhent) yn agored i TTT. Cynhwysir trothwy rhent de minimis yn y rheolau. Penderfynwyd ar lefel y trothwy rhent, drwy gyfeirio at Werth Presennol Net (GPN), i ystyried amgylchiadau Cymru, ac i sicrhau cydbwysedd rhwng diogelu'r refeniw ac osgoi trethiant nas rhagwelwyd ar lesoedd preswyl cydnabyddiaeth-gymysg wirioneddol. Mae'r rheolau'n debyg i'r rhai a fodolai yn y TDDS tan Ddeddf Cyllid 2016. Mae Cymru wedi parhau â'r rheol, serch gyda swm perthnasol sylweddol uwch, tra nad yw rheol o'r fath yn berthnasol yn Lloegr mwyach.
- 2.25 Cwestiwn Ymchwil: A oes pwrpas erbyn hyn i'r rheol gwrthosgoi, ac a yw'n gweithredu'n effeithiol?
- 2.26 Dull Methodolegol: Yng ngoleuni'r canllawiau technegol manwl a gyhoeddwyd gan Awdurdod Cyllid Cymru (ACC), aeth arolwg Cam 2 a chyfweliadau Cam 3 i'r afael â'r graddau o ymwybyddiaeth o gadw'r Rheol wedi'i Thargedu yn Erbyn Osgoi Trethi (RhTEOT) ar gyfer lesoedd amhreswyl (gan gynnwys lesoedd o'r fath sy'n rhan o drafodion cymysg) a phriodoldeb y lefelau gwerth cyfredol y byddai'r RhTEOT yn berthnasol iddynt. Yn ogystal, canfasiwyd pa mor ddefnyddiol fyddai canllawiau ychwanegol gyda ffocws gan ACC.

Amcan ymchwil 2.h: Rheolau gwrthosgoi

- 2.27 Cyd-destun: Nid yw'r hyn sy'n cyfateb i Adrannau 75A-75C Deddf Cyllid 2003 (Rheolau Gwrthweithio Osgoi TDDS) wedi'i gynnwys yn y DTTT. Mae Deddf Casglu

a Rheoli Trethi (Cymru) 2016 yn cynnwys y Rheol Gyffredinol ar Atal Osgoi Trethi (RhGGO Cymru) sy'n berthnasol i drethi datganoledig, gan gynnwys TTT. Mae RhGGO Cymru yn wahanol i'r Rheol Gyffredinol ar Atal Camddefnydd sy'n berthnasol i drethi heb eu datganoli, gan gynnwys TDDS. Mae'r DTTT hefyd yn cynnwys, yn adran 31, Rheol wedi'i Thargeddu yn Erbyn Osgoi Trethi sy'n berthnasol i bob rhyddhad TTT. Mae hyn yn wahanol i ddull TDDS sy'n cynnwys rheolau tebyg ond sy'n targedu rhyddhad penodol yn unig. Bwriad y rheol TTT oedd adeiladu ar reolau gwrthosgoi targededig TDDS i gynhyrchu un rheol glir sy'n berthnasol i bob rhyddhad presennol, ac unrhyw ryddhad yn y dyfodol, gan ei gwneud yn glir na ellir eu camddefnyddio i osgoi treth. Dyma un o'r gwahaniaethau mwyaf arwyddocaol rhwng TDDS a TTT. Mae'r newidiadau wedi bod ar waith ers pedair blynedd. Roedd mabwysiadu'r rheolau gwrthosgoi yn destun llawer o drafod yn y Senedd.

2.28 Cwestiynau Ymchwil:

- A yw'r rhyddhad DTTT a'r TTT wedi'u diogelu'n ddigonol gan y RhGGO a'r RhTEOT?
- A ellid ychwanegu unrhyw beth trwy gael rheolau tebyg i S75A-75C hefyd?
- Ystyried y gwahaniaethau rhwng RhGGO Cymru a RhGGO y Deyrnas Unedig (DU) gan gynnwys, mewn perthynas â RhGGO Cymru: y defnydd o brawf osgoi, absenoldeb prawf rhesymoldeb dwbl, ac absenoldeb panel.

2.29 Dull Methodolegol: Mae'r dull methodolegol yn canolbwyntio ar asesiad ansoddol gan weithwyr treth proffesiynol o effeithiolrwydd y RhGGO a'r RhTEOT a chyflawni'r amcan polisi a nodir yn gyhoeddus yn nadl y Bil TTT.

Amcan ymchwil 2.i: Cyfnod ffeilio ffurflenni TTT

2.30 Cyd-destun: Y terfyn amser ar gyfer ffeilio ffurflen TTT yw 30 diwrnod ar ôl y dyddiad y daw'r trafodiad i rym. Mae hyn yn wahanol i Loegr a Gogledd Iwerddon, lle y cyflwynwyd cyfnod dychwelyd o 14 diwrnod. Ysgogwyd y penderfyniad i beidio â lleihau'r cyfnod o 30 diwrnod i 14 diwrnod gan awydd i sicrhau trosglwyddiad esmwyth o TDDS i TTT (drwy leihau'r posibilrwydd o ddiffyg cydymffurfio a allai fod wedi deillio o newid i amserlen adrodd fyrrach ar yr yr un amser ag yr oedd TTT yn cael ei gyflwyno).

2.31 Cwestiynau Ymchwil:

- A yw ffenestr ffeilio o 30 diwrnod yng Nghymru (o gymharu â 14 diwrnod o dan TDDS) wedi helpu'r pontio o TDDS i TTT?

- Pa fanteision sy'n parhau gyda ffenestr ffeilio hirach?

2.32 Dull Methodolegol: Cynhyrchwyd data meintiol ar amseroedd ffeilio canolrifol gan yr ACC a'i ddadansoddi i ddarparu cyd-destun lefel uchel. Roedd data ansoddol o arolygon Cam 2 a chyfweliadau Cam 3 yn canolbwyntio ar asesiad gan weithwyr treth proffesiynol o effaith (yn ystod y cyfnod pontio) y cyfnod adrodd 30 diwrnod, ac os oes cymhellion dros ei gadw neu ei newid.

Grŵp 3: Nodi cyfleoedd i wella

Amcan ymchwil 3.j: Nodi cyfleoedd i wella o awdurdodaethau eraill

- 2.33 Cyd-destun: Mae'r setliadau datganoli wedi arwain at dair treth trafodiadau tir yn y DU. Deddfir ar y rhain gan Lywodraeth Cymru (ar gyfer y TTT yng Nghymru), Llywodraeth yr Alban (ar gyfer y TTTA yn yr Alban) a Llywodraeth DU (ar gyfer y TDDS yn Lloegr a Gogledd Iwerddon). Er bod y cyfundrefnau treth yn weddol debyg, cafwyd gwahaniaeth er mwyn mynd i'r afael ag anghenion penodol yr awdurdodaeth berthnasol. Er enghraifft, mae Lloegr a Gogledd Iwerddon wedi cyflwyno gordal ar bobl nad ydynt yn breswylwyr ond sy'n brynwyr mewn trafodion tir. Gallai newidiadau mewn awdurdodaethau eraill i'r meysydd sy'n destun i'r adolygiad hwn lywio polisi Llywodraeth Cymru. Byddai angen asesu eu cymhwysedd (er enghraifft, byddai newid yn Lloegr yn digwydd mewn ymateb i amgylchiadau ac anghenion Lloegr, na fyddai efallai'n cyfateb i'r rhai sy'n bodoli yng Nghymru).
- 2.34 Cwestiwn Ymchwil: A oes unrhyw newidiadau yn y ddeddfwriaeth gyfatebol sy'n gymwys yn yr Alban a Lloegr a Gogledd Iwerddon ers mis Ebrill 2018 a allai fod o fudd i Gymru?
- 2.35 Dull Methodolegol: Y budd mwyaf i'r cwestiwn hwn oedd asesiad ansoddol traws-awdurdodaeth (fel rhan o Gam 3). Ystyriwyd mai Grŵp Ymarferwyr Trethi Stamp, o fewn y Sefydliad Trethiant Siartredig (CIOT), oedd y brif ffynhonnell o gyfweleion ag ehangder gwybodaeth ar draws y tair awdurdodaeth.

Grŵp 4: Ymarferion gweithredol

Amcan ymchwil 4.k: Materion trawsffiniol

- 2.36 Cyd-destun: Mae trafodion trawsffiniol yn cynnwys dwy ffurf – yn gyntaf, trafodiadau ar gyfer nifer o eiddo, lle mae'r eiddo wedi'i leoli'n gyfan gwbl yng Nghymru ac eiddo

arall sydd wedi'i leoli'n gyfan gwbl mewn o leiaf un awdurdodaeth arall (er enghraifft, cadwyn o safleoedd manwerthu); yn ail, lle mae eiddo unigol ar y ffin rhwng Cymru a Lloegr. Mae'r achos cyntaf yn arwyddocaol mewn perthynas â thrafodion masnachol. Mae'r ail achos yn codi ar sail fwy cyfyngedig (ond wedi denu llawer o sylw) mewn rhanbarthau (yn bennaf yng ngogledd Cymru) lle nad yw'r ffin yn dilyn nodweddion daearyddol diffiniol, megis afon neu ffordd. Mae'r ail achos yn codi'n rhannol oherwydd y system unedol o gofrestru tir yng Nghymru a Lloegr. Mae system gofrestru tir wahanol yr Alban (yn y modd y mae'n ymwneud ag eiddo sydd ar y ffin â Lloegr) yn diffinio'n union y ffin genedlaethol rhwng y ddwy wlad. Mae adran 9 o'r DTTT yn nodi sut y caiff trafodiadau tir sy'n ymestyn dros y ffin rhwng Cymru a Lloegr eu trethu. Ymhellach, yn 2019, nodwyd materion yn ymwneud ag eiddo trawsffiniol a'u triniaeth TTT yn Adroddiad y Ffederasiwn Busnesau Bach (FfBB) 2019. Cyhoeddwyd nifer o sylwadau ar y mater hwn. Mae ACC wedi cyhoeddi canllawiau ar faterion trawsffiniol.

2.37 Cwestiynau Ymchwil:

- A oes unrhyw faterion yn ymwneud ag a.9 y DTTT?
- A yw'r rheolau cyfnewid gwahanol yn effeithio ar drafodion trawsffiniol (ac, os felly, sut)?
- A yw'r materion a nodwyd gan y Ffederasiwn Busnesau Bach yn dal i fodoli? Neu a yw treigl amser a phrofiad wedi helpu i fynd i'r afael â'r materion trawsffiniol hyn?

2.38 Dull Methodolegol: Y budd mwyaf i'r cwestiynau hyn oedd asesiad ansoddol traws-awdurdodaeth (fel rhan o Gam 3). Ystyriwyd mai Grŵp Ymarferwyr Trethi Stamp, o fewn y Sefydliad Siartredig Trethiant (CIOT), oedd y brif ffynhonnell o gyfweleion a oedd yn meddu ar wybodaeth eang am drafodion sy'n ymwneud â materion trawsffiniol. Archwiliwyd y sefyllfa o fewn awdurdodaethau dyletswydd trawsffiniol eraill sy'n cynhyrchu problemau tebyg (fel taleithiau Awstralia) i weld a oedd unrhyw berthnasedd i'r asesiad o a.9 DTTT.

Amcan ymchwil 4.1: Cyfraddau a bandiau

2.39 Cyd-destun: Mae'r cyfraddau a'r bandiau yn TTT i'w pennu gan reoliadau yn hytrach na thrwy Fil Cyllid (datrysiad Ffyrdd a Dulliau (Ways & Means) Deddf Casglu Trethi Dros Dro) fel yn Lloegr a Gogledd Iwerddon. Pasiwyd y cyfraddau gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 30 Ionawr 2018 drwy Reoliadau Treth

Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) 2018. Bu tri newid o'r fath¹ y dylid eu hystyried ers cyflwyno TTT (ym mis Gorffennaf 2020, Rhagfyr 2020 a Mawrth 2021). Mae gwahaniaethau sylweddol yn y cyfraddau a'r bandiau sy'n berthnasol i TTT o gymharu â'r TDDS o 1 Ebrill 2018. Fodd bynnag, ni ddylai'r adolygiad ystyried y cyfraddau a'r bandiau gwirioneddol sydd wedi'u cymeradwyo gan y Senedd. Mae amseriad y newidiadau yn berthnasol, gan eu bod yn gysylltiedig â newidiadau yn y cyfyngiadau COVID-19. Yn ogystal, mae'r cyfnod hysbysiad (h.y., y cyfnod rhwng cyhoeddi'r newid a'r dyddiad y daw'r newid i rym) yn ffactor pwysig. Os oes cyfnod aros rhwng y cyhoeddiad a'r dyddiad effaith, gall ymddygiad trethdalwyr gael ei ysgogi gan hynny: gall trafodion gael eu cyflymu neu eu gohirio er mwyn manteisio ar adeg pan fydd canlyniadau trethiant manteisiol yn dod i ben neu'n cychwyn. Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi tystiolaeth o'r Alban yn ymwneud â newidiadau sylweddol iawn yn nifer y trafodion tir a'u hamseriad sydd wedi digwydd o dan amgylchiadau tebyg. Mae Llywodraeth Cymru yn dymuno adlewyrchu arfer gorau wrth gyhoeddi cyfraddau/bandiau yn y dyfodol.

2.40 Cwestiynau Ymchwil:

- Gan ystyried y tair set o newidiadau, pa agweddau ar arferion gorau y DU a'r Alban ac, os yw'n berthnasol, yn rhyngwladol, a allai lywio'r broses yng Nghymru?
- Pa gyfleoedd sydd ar gael i godi ymwybyddiaeth o bwysigrwydd digwyddiadau cyllideb Cymru mewn perthynas â TTT (a'r trethi datganoledig yn gyffredinol)?

2.41 Dull Methodolegol: Ystyriwyd ei bod yn debygol na fyddai ffynonellau data ar gael a allai lywio dadansoddiad o briodoli'r amseriad trafodion i'r tri chyhoeddiad am newidiadau i TTT. Y ffocws oedd cynnal adolygiad arfer gorau o brosesau tebyg yn y DU, a, lle bo modd, mewn mannau eraill. Llywiwyd hyn hefyd gan asesiad ansoddol posibl gan weithwyr treth proffesiynol o'u profiad o'r tri chyhoeddiad cyfradd/band hyd yma.

Grŵp 5: Rhyddhad i Brynwyr Tro Cyntaf (RhPTC)

Amcan ymchwil 5.m: Effaith absenoldeb RhPTC

2.42 Cyd-destun: Penderfynodd Llywodraeth Cymru beidio â chyflwyno RhPTC, gan ddewis yn lle hynny i gynyddu'r trothwy cychwynnol ar gyfer talu treth i bob

¹ Daeth tair set o newidiadau i mewn yn ystod cyfnod yr adolygiad. Digwyddodd y pedwerydd newid a'r mwyaf diweddar ym mis Hydref 2022 ar ôl cyfnod yr adolygiad.

trethdalwr. Roedd hyn yn golygu y cynyddwyd y trothwy cychwynnol, o'i gymharu â'r TDDS, o £125,000 i £180,000. Y gostyngiad treth posibl i PTC yng Nghymru, o'i gymharu â phrynwr nad oedd yn PTC, fyddai £2,450 mewn perthynas â phrynu eiddo gwerth £250,000, pe bai'r un rhyddhad ag yn TDDS yn cael ei ailadrodd yng Nghymru, ac uchafswm o £4,950 pe tybid bod cyfraddau Cymru wedi eu sefydlu. Mae hyn yn debygol o gwmpasu cyfran sylweddol o drafodion yng Nghymru, a'r rhan fwyaf o'r rhai a wnaed gan PTC. Mae sawl ffactor yn dylanwadu ar benderfyniad Llywodraeth Cymru i beidio â chael RhPTC penodol. Mae'r ffactorau hyn yn bodoli y tu allan i'r TTT (a'r newidiadau a wnaed ers 2018). Yn gyntaf, mae'r farchnad dai yng Nghymru yn sylweddol wahanol i'r farchnad yn Lloegr, gyda chyfran uwch o drafodiadau eiddo â gwerth TTT is. Yn ail, gellid cefnogi caffael cartref (yn yr ystod isaf i ganolig ym marchnad eiddo preswyl Cymru) p'un a yw'n gartref cyntaf ai peidio. Yn drydydd, gan nad yw'r RhPTC yn destun prawf modd, byddai'r RhPTC ar gael waeth beth fo cyfoeth neu incwm presennol y prynwr tro cyntaf (PTC). Yn bedwerydd, ystyriwyd bod cymhlethdod cymhwyso'r polisi mewn amrywiol achosion penodol yn ormodol ac yn annymunol (fel pâr priod yn prynu ar y cyd lle nad oedd ond un o'r ddau erioed wedi bod yn berchen ar eiddo yng Nghymru o'r blaen). Cydnabyddir bod y ffactorau lluosog hyn yn cario pwysau gwahanol. Felly mae RhPTC (neu ddiffyg RhPTC) yn un o nifer o ffactorau mewn perthynas â mynediad at berchnogaeth. Mae'r ffactorau hyn yn cynnwys prisiau tai cyffredinol y farchnad, argaeledd cyllid (morgeisi), cost ad-daliadau morgais (a'r risg y bydd ad-daliadau yn mynd i fyny ac i lawr yn anwadal), lefelau cyflog, rhagolygon economaidd cyffredinol, ac ati. Mae'n annhebygol y gellid dadgyfuno'r ffactor RhPTC o'r ffactorau eraill hyn, i'w ynysu fel ffactor penderfynol allweddol. Nid oes unrhyw ddata penodol ar bryniannau PTC yn bodoli. Gall rhywfaint o ddata cyhoeddus roi mewnwelediad cyd-destunol rhannol (fel data ar bryniannau a wneir trwy ddefnyddio cyllid).

2.43 Cwestiynau Ymchwil:

- A fu unrhyw effaith ar fynediad i berchentyaeth yn absenoldeb RhPTC yng Nghymru (o ystyried y cynnydd yn y trothwy cychwyn a phrisiau tai yng Nghymru)?
- A yw absenoldeb RhPTC yn atal neu'n effeithio fel arall ar fynediad i berchentyaeth yng Nghymru?

- 2.44 Dull Methodolegol: Chwiliwyd am ffynonellau data meintiol i lywio cyd-destun lefel-uchel o raddfeydd prynu cartref cyntaf yng Nghymru. O ystyried diffyg RhPTC ac felly diffyg data RhPTC-benodol, daethpwyd o hyd i dystiolaeth ansoddol gan randdeiliaid priodol i nodi i ba raddau y mae diffyg RhPTC yn effeithio ar benderfyniadau yn ymwneud â phrynu cartref. Roedd y rhanddeiliaid hyn yn weithwyr eiddo proffesiynol a oedd yn ymwneud â chyfnod cynnar prynu a gwerthu eiddo, pan oedd y mater o fforddiadwyedd yn hollbwysig. Roeddent yn debygol o allu dweud i ba raddau y gwnaed penderfyniadau (megis peidio â phrynu, nad oes dystiolaeth amlwg o hynny mewn trafodiad dilynol) a sut yr ystyriwyd y strwythur trothwy ym mhenderfyniadau cynnar y darpar-brynwyr tai. Yn ogystal, ceisiwyd data meintiol a gwybodaeth o awdurdodaethau perthnasol eraill sy'n cynnal RhPTC (gan gynnwys o Awstralia).

Grŵp 6: Amcanion Ymchwil Dymunol

- 2.45 Mae Grŵp 6 yn set o dri amcan ymchwil dewisol, yr eir i'r afael â phob un ohonynt yn yr asesiad. Dylid gallu mynd i'r afael â'r amcanion ymchwil hyn drwy ddefnyddio'r un dull methodolegol ansoddol ag ar gyfer y prif amcanion ymchwil. Byddent yn cael eu llywio gan ddata ansoddol a gafwyd gan yr un grwpiau targed o randdeiliaid. Cydnabyddir na fydd llawer o achosion o'r amcanion ymchwil hyn, o gofio pa mor anaml y ceir yr amgylchiadau masnachol cysylltiedig.

Amcan ymchwil 6.n: Rheolau Cyfnewid

- 2.46 Cyd-destun: Mae cyfnewidiadau'n digwydd pan fydd eiddo'n cael eu cyfnewid yn uniongyrchol â'i gilydd, gyda neu heb daliad ychwanegol fel cydnabyddiaeth. Yn syml, y dull TTT yw trin gwerth eiddo fel ystyriaeth o daliad am y llall. Mae'r rheolau ynghylch cyfnewidiadau a nodir ym mharagraff 5 o Atodlen 4 i'r DTTT yn wahanol i'r rheolau TDDS a gyflwynwyd yn 2011. Mae'r rheolau TTT yn agosach at y rhai a fodolai yn y TDDS cyn newidiadau 2011, ond maent yn darparu ar gyfer i'r tâl o Dreth ar Werth (TAW) gael ei gynnwys yn y gydnabyddiaeth drethadwy, a hefyd cynnwys rheol wedi'i thargedu yn erbyn osgoi trethi i sicrhau na all gwerth yr hyn a gyfnewidir gael ei drin yn artiffisial er mwyn osgoi treth. Cyhoeddwyd dadl a sylwebaeth ar y mater hwn.²

² Er enghraifft, "SDLT and Exchanges: A cause for confusion once more", Hogan Lovells LLP, 2^{il} Ebrill 2012 (cyrchwyd o Lexology).

2.47 Cwestiynau Ymchwil:

- A yw'r newid hwn o TDDS wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth?
- A oes cyfleoedd osgoi a allai godi o ganlyniad i'r newidiadau hyn?

2.48 Dull Methodolegol: Gan adeiladu ar adolygiad o'r sylwebaethau sydd ar gael i'r cyhoedd, cynhaliwyd asesiad ansoddol yng Ngham 3, gan ganolbwyntio'n benodol ar bwyllgorau technegol y cyrff cyfreithiol a threth proffesiynol, sydd â gwybodaeth arbenigol a phrofiad o'r rheolau cyfnewid, ac sydd wedi rhoi mewnbwn mewn prosesau ymgynghori blaenorol perthnasol.

Amcan ymchwil 6.o: Rheolau Partneriaeth

2.49 Cyd-destun: Mae rheolau partneriaeth TTT yn atgynhyrchu'r rheolau TDDS yn fras. Fodd bynnag, o dan TTT, mae diwygiad i'r rheolau ynghylch pryd y mae trosglwyddiadau penodol o fuddiant partneriaeth i'w trin fel trafodiad trethadwy. Mae rheolau TTT yn cael eu hysgogi pan fo'r trosglwyddiad yn ganlyniad i drefniadau osgoi treth a oedd ar waith ar adeg y trosglwyddiad cychwynnol. Yn yr un modd, mae'r rheolau sy'n ymwneud â thynnu arian ac ati o'r bartneriaeth ar ôl trosglwyddo buddiant trethadwy yn cael eu hysgogi pan fo trefniadau osgoi treth yn eu lle. Bwriad cynnwys y cyswllt â threfniadau osgoi treth yw lleihau'r achosion o sbarduno rhwymedigaeth yn anfwriadol.

2.50 Cwestiwn Adolygu: A oes cyfleoedd osgoi a allai godi o ganlyniad i'r newidiadau hyn?

2.51 Dull Methodolegol: Gan adeiladu ar adolygiad o'r sylwebaethau sydd ar gael i'r cyhoedd, cynhaliwyd asesiad ansoddol yng Ngham 3, gan ganolbwyntio'n benodol ar bwyllgorau technegol y cyrff cyfreithiol a threth proffesiynol, sydd â gwybodaeth a phrofiad arbenigol o reolau partneriaeth ac sydd wedi rhoi mewnbwn i unrhyw brosesau ymgynghori blaenorol perthnasol.

Amcan ymchwil 6.p: Rhyddhadau

2.52 Cyd-destun: Mae nifer o ryddhadau nad ydynt wedi'u hailadrodd, ac mae rhai rhyddhadau wedi'u diwygio fel eu bod yn berthnasol i Gymru.

2.53 Cwestiynau Ymchwil:

- Cyffredinol: A yw'r rhyddhad yn gweithio'n iawn?
- Cyffredinol: A yw rhyddhad yn cael ei hawlio'n briodol a chan y rhai y bwriedir iddynt elwa arno?

- Absenoldeb rhyddhad dad-gydfuddiannu (a newidiadau canlyniadol i reolau rhyddhad grŵp TTT): A yw wedi cael unrhyw effaith ar benderfyniadau busnes?
- Rhyddhad ar gyfer caffaeliadau sy'n cynnwys anheddau lluosog: Nid oes gan y rhyddhad hwn reolau sydd (a) yn ei gwneud yn ofynnol i newidiadau dilynol yn nifer yr anheddau gael eu hadolygu dros gyfnod o 3 blynedd yn dilyn y caffaeliad, a (b) cwblhau ffurflen bellach pe bai'r nifer a berchnogir yn lleihau. A oes unrhyw dystiolaeth bod hyn wedi arwain at golli referniw neu weithgarwch cynllunio?
- Absenoldeb cydberchnogaeth awdurdodedig ar gyfer rhyddhad hadu cynlluniau cytundebol: A yw'r absenoldeb wedi cael unrhyw effaith ar benderfyniadau busnes?

- 2.54 Dull Methodolegol: Cynhyrchwyd a dadansoddwyd data ar nifer a chwmpas y rhyddhadau, wedi'u rhannu'n fathau unigol o ryddhad, er mwyn darparu cyd-destun lefel-uchel ar raddfa a chwmpas y rhyddhad. Fe wnaethom archwilio defnyddioldeb archwilio a dadansoddi data yn ymwneud â hawliadau am ryddhad yn Lloegr na chawsant eu cario drosodd i Gymru o dan y DTTT. Fodd bynnag, daethpwyd i'r casgliad nad oedd yn bosibl dod i gasgliadau cadarn, achosol o ddadansoddiad o'r fath oherwydd effaith ffactorau anhysbys sy'n effeithio ar y cais am ryddhad.
- 2.55 Cafwyd tystiolaeth ansoddol o'r effaith o gyfweliadau ansoddol Cyfnod 3, gan gynnwys Pwyllgorau Technegol y cyrff proffesiynol treth a chyfreithiol, y nodwyd bod ganddynt y profiad a'r wybodaeth angenrheidiol ynghylch trafodion TTT neu ryddhadau sy'n digwydd yn anaml.
- 2.56 Roedd y fethodoleg ar gyfer cynnal yr asesiad yn cynnwys nifer o ddulliau – dadansoddi data, arolygon ymarferwyr, cyfweliadau ag ymarferwyr, a chyfweliadau â sefydliadau proffesiynol a sefydliadau busnes.
- 2.57 Wrth gynnal yr asesiad hwn, penderfynwyd mai tystiolaeth ansoddol ddylai fod y brif ffynhonnell dystiolaeth ar gyfer asesu amcanion yr ymchwil. Lle gellir cynhyrchu tystiolaeth feintiol (yn dibynnu ar yr amcan ymchwil penodol), yna bydd y data yn gweithredu orau fel cyd-destun ar gyfer yr asesiad ansoddol.

Disgrifiad o ddadansoddiad data eilaidd

- 2.58 Fel rhan o'n hymchwil pen desg, cynhaliwyd dadansoddiad data eilaidd o ffynonellau sydd ar gael i'r cyhoedd a data a ddarparwyd gan Awdurdod Cyllid

Cymru³. Nod yr ymarfer hwn oedd darparu cyd-destun ar gyfer ein hymchwil ansoddol gyda gweithwyr treth proffesiynol a chyfreithwyr, yn hytrach nag ateb y cwestiynau ymchwil yn derfynol. Yn benodol, defnyddiwyd ystadegau Treth Trafodiadau Tir i gyfrifo: (i) canran y rhyddhad a effeithiodd ar werth y dreth sy'n ddyledus mewn perthynas â'r holl drafodion a'r holl ryddhadau, a (ii) canran yr holl drafodiadau a oedd wedi hawlio rhyddhad. Yn yr un modd, defnyddiwyd data gan StatsCymru i ddadansoddi nifer a gwerth y rhyddhadau yn ôl math (h.y., tai cymdeithasol, anheddau lluosog a rhyddhad grŵp, ac ati). Rydym hefyd wedi ystyried y llenyddiaeth sydd ar gael ynghylch effeithiolrwydd RhPTC fel y'i cyflwynir yn yr adroddiad CThEF perthnasol (Bolster, 2011). Yn olaf, cawsom ddata Awdurdod Cyllid Cymru ar nifer y ceisiadau gohirio, dadansoddiad manylach o fathau o ryddhad, a'r amser cyfartalog i ffeilio ffurflenni TTT.

- 2.59 Adolygwyd y sefyllfaoedd sy'n berthnasol i ddwy o daleithiau Awstralia sy'n gosod treth sy'n cyfateb yn fras i TTT (a elwir yn doll trosglwyddo). Mae awdurdodaethau New South Wales (NSW) a Victoria (VIC) yn darparu rhyddhad llwyr rhag dyletswydd i PTC lle mae'r gwerth yn is na throthwy. Yn ogystal â'r rhyddhad, ceir rhyddhad taprog cyfyngedig ychwanegol ar gyfer trafodiadau y mae eu gwerth yn uwch na'r trothwy rhyddhad. Mae'r rhyddhadau hyn wedi cael eu hadolygu a'u diwygio sawl tro. Y prif newid a wnaed yw bod cwmplas y rhyddhad wedi'i ymestyn o gartrefi newydd yn flaenorol, i bob cartref a thir heb ei ddatblygu sydd i'w ddefnyddio ar gyfer adeiladu preswylfa. Mae gan dalaith Victoria hefyd gonsesiwn ychwanegol ar gyfer eiddo preswyl sy'n berthnasol, p'un a yw'r eiddo preswyl i'w ddefnyddio fel prif breswylfa neu a yw'r prynwr yn brynwr tro cyntaf. Mae'r trefniadau hyn yn cael eu llywio gan ffactorau sy'n benodol i farchnad eiddo Awstralia – gan gynnwys, o gymharu â Chymru, lefelau ychydig yn uwch o berchnogaeth tai yn hanesyddol,⁴ llai o ddarpariaeth tai cymdeithasol ar raddfa fawr yn hanesyddol, y gyfradd uchel barhaus o gynnydd yng ngwerth eiddo (a oedd wedi arwain at bryderon ynghylch

³ Casglwyd yr holl ddata ym mis Ebrill 2022. Y data a gyrchir wedyn o'r ffynonellau a ddyfynnir fydd y diweddaraf sydd ar gael bob amser. O ganlyniad, gall y data fod yn wahanol i'r rhai a ddefnyddiwyd yn yr adroddiad hwn.

⁴ Roedd perchnogaeth tai yn Awstralia yn gyffredinol tua 73% yng nghanol yr 1990au er bod hyn wedi gostwng ychydig i tua 67% yn 2019-20, gyda rhentu cymdeithasol dros yr un cyfnod wedi gostwng o tua 6% i lai na 3% (priodolir y gwahaniaethau i gynnydd mewn rhentu yn y sector preifat). Llywodraeth Awstralia, Sefydliad Iechyd a Lles Awstralia (AIHW), [Home ownership and housing tenure - Australian Institute of Health and Welfare \(aihw.gov.au\)](https://www.aihw.gov.au/home-ownership-and-housing-tenure)

fforddiadwyedd tai), a'r gyfran hanesyddol uwch o eiddo a brynwyd sy'n "adeiladau newydd".

- 2.60 O gofio bod NSW a VIC yn cynnal rhyddhad sy'n sylfaenol wahanol i'r dull Cymreig o weithredu o safbwynt: rhyddhad taprog ychwanegol newydd; cymorth ariannol ychwanegol i unrhyw brynwr eiddo preswyl; a chwmpas cynyddol eiddo cymwys (o'r tu hwnt i adeiladau newydd), ac nad yw'r naill wladwriaeth na'r llall wedi newid eu dull sylfaenol (a fyddai'n cyd-fynd â'r DTTT), nid oes cymhariaeth ddefnyddiol o drafodion eiddo (na newidiadau i drethiant y trafodiadau hynny) a all cael ei wneud yn ystyrlon o ran gwerthuso'r dull Cymreig.

Heriau yn yr ymarfer casglu data sylfaenol

- 2.61 Roedd cyfradd yr ymateb i'r arolwg a roddwyd i weithwyr treth a chyrrff proffesiynol, yn ogystal â'r alwad am gyfweliadau a rannwyd gyda gweithwyr proffesiynol a phwyllgorau technegol cyrrff proffesiynol a sefydliadau busnes, yn is na'r disgwyl. Rhannwyd y ddau ddull o gyfrannu at yr adolygiad annibynnol drwy sianeli lluosog, gan gynnwys:
- Estyn allan i weithwyr proffesiynol a oedd eisoes wedi mynegi diddordeb mewn cymryd rhan yn yr ymchwil ar ôl cyswllt blaenorol gan Lywodraeth Cymru
 - Gwahodd gweithwyr proffesiynol a oedd wedi cyfrannu'n flaenorol at y ddadl bolisi ar TDDS/TTT i gyfweliadau
 - Estyn allan i gyrff proffesiynol a sefydliadau busnes perthnasol gan ofyn iddynt rannu'r arolwg a'r alwad am gyfweliadau gyda'u haelodau, gan gynnwys eu pwyllgorau technegol
 - Gwahodd gweithwyr proffesiynol ac ymarferwyr yr oedd eu manylion cyswllt proffesiynol ar gael yn gyhoeddus mewn cronfeydd data ar-lein i gyfweliadau.
- 2.62 Roedd cyfranogwyr cymwys yn gallu cyfrannu yn y Gymraeg neu Saesneg yn ôl eu dewis, gyda'r holl ddeunyddiau ymchwil (arolwg, sgript cyfweiliad, ac ati) ar gael yn y ddwy iaith. Rhannwyd llythyr o gefnogaeth gan Lywodraeth Cymru hefyd â chyfranogwyr cymwys yn y Gymraeg a Saesneg. Yn ogystal, pwysleisiwyd sail anhysbys y cyfranogiad. Er mwyn hybu cyfranogiad, ysgogwyd cysylltiadau na chafwyd ateb ganddynt ymhellach trwy rannu galwadau dilynol am gyfranogiad

gyda nhw. Ymhellach, estynnwyd yr amserlen ar gyfer y gweithgareddau casglu data o bum wythnos.

2.63 Yn y pen draw, cyfrannodd y niferoedd canlynol o randdeiliaid at y gweithgareddau:

- Arolwg ar-lein: 10 o ymatebwyr
- Cyfveliadau gyda gweithwyr proffesiynol: 10 cyfwelai (cyfreithwyr, cynghorwyr treth, arbenigwyr polisi, ac aelodau o gyrff proffesiynol a sefydliadau busnes)
- Cyfveliadau â phwyllgorau technegol: 2 bwyllgor technegol o gyrff proffesiynol (cyfwelwyd 9 aelod pwyllgor i gyd)
- Cyfveliadau penodol i RhPTC: 4 cyfwelai (trawsgludwyr, gwerthwyr tai, a chyfreithwyr).

2.64 Wrth adolygu lefel y cyfranogiad, a'r ymdrechion a wnaed i ennyn cyfranogiad, nodwyd y canlynol: yn gyntaf, er bod lefel uchel yn gyffredinol o ymwybyddiaeth o TTT yn bodoli ymhlith yr ymarferwyr a'r cymunedau busnes, mae lefel yr ymwybyddiaeth o faterion manwl yn parhau i fod o fewn is-grŵp cymharol fach o ymarferwyr a chynghorwyr; yn ail, mae rhai o'r materion yr eir i'r afael â nhw yn y DTTT ac sy'n destun yr adolygiad yn effeithio ar bynciau a ddiffinnir yn gul neu fathau penodol o drafodion, ac, yn unol â hynny, prin yw'r ymarferwyr a fyddai â'r ystod o brofiad ymarferol gwirioneddol i fod yn wybodus ar draws yr holl faterion; yn drydydd, yn achos rhai o'r materion, megis y rheolau gohirio sydd â chyfnod rhagosodedig o bum mlynedd, bydd y gallu i'w hasesu yn fwy ar ôl treigl amser hirach, pan ddylai fod gan ymarferwyr brofiad ehangach a dyfnach.

2.65 Awgrymodd y rhai a gymerodd ran y gallai fod rhywfaint o fudd o gynnal o leiaf adolygiad rhannol o rai o'r amcanion rywbryd yn ystod y cyfnod o 5-10 mlynedd ar ôl i'r DTTT ddod i rym (er y cydnabuwyd yn llawn bod yr asesiad hwn yn cael ei yrru gan y gofyniad statudol clir).

3. Canfyddiadau

Cyflwyniad

- 3.1 Mae TTT yn dreth a osodir ar drafodiadau sy'n ymwneud â gwerthu neu drosglwyddo buddiant mewn tir (gan gynnwys yr adeiladau a godwyd ar y tir). Fe'i gosodir hefyd ar werthiannau anuniongyrchol neu drosglwyddiadau buddiant mewn tir (er enghraifft, lle trosglwyddir y buddiant hwnnw mewn tir oherwydd trosglwyddo buddiant mewn partneriaeth) a lesodd tir ac adeiladau. Mae'n disodli'r TDDS, sy'n dal yn berthnasol yn Lloegr a Gogledd Iwerddon; yn yr Alban, y dreth gyfatebol yw'r TTTA. Dim ond ar drafodiadau trethadwy y gosodir TTT (fel y nodir yn y DTTT). Nodir y cyfraddau TTT (a'r bandiau gwerthoedd y mae'r cyfraddau'n berthnasol iddynt) mewn is-ddeddfwriaeth.
- 3.2 Mae gwreiddiau TDDS mewn deddfwriaeth sy'n dyddio o 1694, pan gyflwynwyd toll ar offer papur ac fe'i dynodwyd trwy osod stampiau ar y papurau hynny. Diwygiwyd y Dreth Stamp yn y DU yn 2003 gyda chyflwyniad Treth Dir y Dreth Stamp, a osododd dreth ar y trafodion sylfaenol, gan gynnwys trosglwyddo buddiannau mewn tir ac adeiladau a godwyd ar y tir hwnnw. Fel rhan o'r trefniadau datganoli a ddatblygwyd ers 1999, cytunwyd i drosglwyddo'r cyfrifoldeb am weinyddu a chasglu TDDS i Gymru a'r Alban.
- 3.3 Ers cyflwyno TDDS, daeth nifer o faterion i'r amlwg sy'n effeithio ar sicrwydd gweithrediad y dreth, ac felly'n cynyddu cost cydymffurfio i drethdalwyr oherwydd yr ansicrwydd gweithrediad. Yn yr Alban, roedd y Ddeddf TTTA yn cynrychioli dull newydd o ymdrin â'r materion sylfaenol hyn, gan addasu'r sylfaen drethu, a'r cyfraddau a'r bandiau, i adlewyrchu'r sefyllfa deiliadaeth tir benodol yn yr Alban (sy'n wahanol i awdurdodaethau eraill y Deyrnas Unedig) ac amcanion polisi Llywodraeth yr Alban.
- 3.4 Yn yr un modd, wrth baratoi i gymryd y pŵer i gasglu a gweinyddu'r dreth yng Nghymru, cododd y cyfle i sicrhau bod y DTTT yn cynrychioli dull o drethu'r fath drafodion wedi'i deilwra i'r cyd-destun Cymreig. Ystyriwyd ac aethpwyd i'r afael â'r materion technegol a oedd yn destun sylwebaeth gan ymarferwyr, a materion polisi ynghylch y sylfaen drethu, cyfraddau a bandiau, yng ngoleuni natur benodol y farchnad eiddo yng Nghymru.

- 3.5 Crynhoir y materion technegol a'r materion polisi hyn yn yr 16 amcan ymchwil sy'n sail i'r asesiad o'r DTTT.

Amcan ymchwil 1.a: Newidiadau mewn gosodiad ac iaith

Canlyniadau'r arolwg

- 3.6 Aethpwyd i'r afael â'r cwestiwn cychwynnol drwy'r arolwg o ymarferwyr. Cadarnhaodd chwech o'r 10 ymatebydd eu bod yn cytuno neu'n cytuno'n gryf bod y DTTT wedi sicrhau gwelliannau o gymharu â deddfwriaeth TDDS. Dim ond un ymatebydd oedd yn anghytuno ychydig bod gwelliannau o'r fath wedi'u cyflenwi.
- 3.7 Atebodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn gadarnhaol i'r cynnig "Mae strwythur y DTTT (gan gynnwys gosod rhyddhad fel Atodlenni ar wahân gan ddilyn fformat cyson) wedi gwella hygyrchedd y ddeddfwriaeth." Nid oedd unrhyw ymatebion yn anghytuno, i unrhyw raddau, â'r cynnig hwn.
- 3.8 Yn ystod cyfweiliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol, cafwyd adborth sylweddol ar yr amcan cyffredinol o gyflenwi gwelliannau yn y ddeddfwriaeth.
- 3.9 Mynegwyd parch at y dull a ddefnyddiwyd gan Lywodraeth Cymru wrth ystyried sut i ddylunio a datblygu'r polisi ar gyfer y TTT a'r dull deddfwriaethol o weithredu'r polisi diwygiedig. Mae'n amlwg bod Llywodraeth Cymru yn gwbl ymwybodol o'r heriau technegol a'r materion o ddadlau polisi mewn perthynas â'r TDDS. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi sicrhau wrth gynllunio'r DTTT bod y profiadau o fynd i'r afael â'r materion hynny, ym mhrofiad y TDDS a TTTA yr Alban, wedi'u hystyried.
- 3.10 Roedd cyfweleion yn cydnabod gwelliannau clir i'r ddeddfwriaeth, megis gwneud materion ansicr yn sicr ac egluro meysydd lle bu diffyg eglurder deddfwriaethol. Tynnodd ymatebwyr sylw at y ffaith bod y newidiadau yn taro cydbwysedd rhwng sicrhau refeniw heb greu baich cydymffurfio rhy drwm i drethdalwyr (mae'r baich cydymffurfio yn golygu'n fras y gofynion adrodd a dealltwriaeth trethdalwyr/cynghorydd treth o'r gofynion hynny).
- 3.11 Cyfeiriodd ymarferwyr at enghreifftiau lle'r oedd newidiadau wedi sicrhau gwelliannau ystyrlon. Er enghraifft, crybwyllwyd hyn mewn perthynas â strwythur a phrawf y rheolau gwrthosgoi, a strwythur a dull cymhwyso rhyddhadau. Bu mwy o eglurder wrth ddiffinio trafodiadau trethadwy, trafodiadau esempt, a thrafodion y gellid eu rhyddhau o'r broses codi tâl drwy ddefnyddio rheolau arbennig.

- 3.12 Canfuwyd bod yr iaith a ddefnyddir yn y Ddeddf yn “gyfeillgar i'r defnyddiwr” ac yn gyffredinol yn cynnig gwell dealltwriaeth. Yng nghyd-destun trethiant a thrafodion masnachol cymhleth sy'n ymwneud â thir ac adeiladau, nododd yr ymarferwyr fod cydbwysedd i'w daro wrth geisio symleiddio iaith. Gall gorsymleiddio arwain at ganlyniadau anfwriadol i gwmpas y ddarpariaeth. Yn gyffredinol, credai'r ymarferwyr bod y cydbwysedd cywir wedi'i daro.

Canfyddiadau

- 3.13 Mae eglurder, symleiddio a moderneiddio iaith, gyda'i gilydd, yn ddefnyddiol ac yn cyfrannu tuag at dealltwriaeth gyflymach a mwy sicr o ddarpariaethau'r DTTT.
- 3.14 Ni fynegwyd unrhyw farn benodol y byddai symleiddio pellach yn bosibl yng nghyd-destun y sylfaen drethu bresennol.

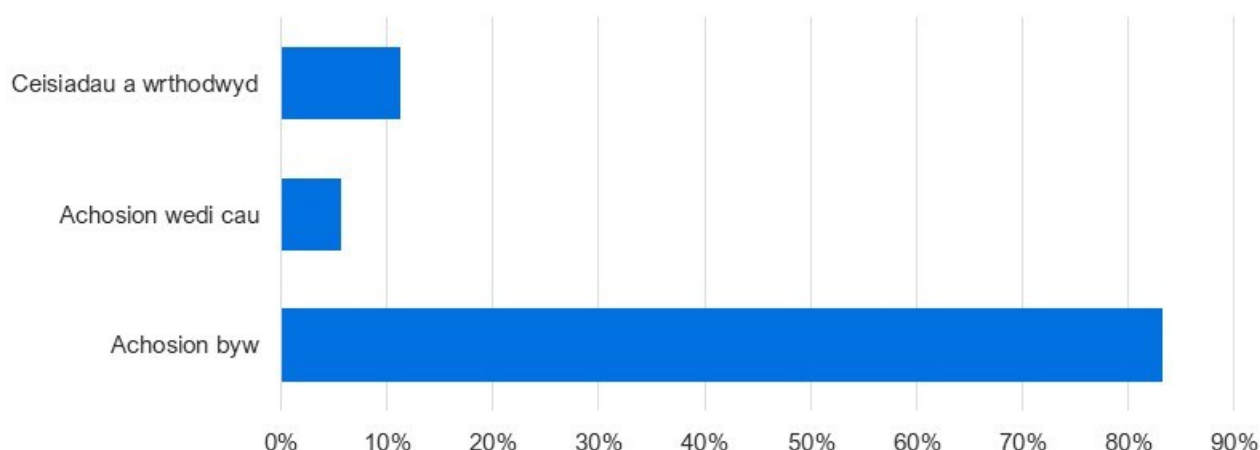
Amcan ymchwil 1.b: Rheolau Gohirio

Adolygiad o'r dystiolaeth

- 3.15 Roedd data a gasglwyd gan Awdurdod Cyllid Cymru ar geisiadau gohirio ar gael o'r cychwyn cyntaf tan fis Ebrill 2022. Fodd bynnag, nid oedd dadansoddiadau blynyddol ar gael, felly nid oedd yn bosibl allosod canlyniadau gohirio fesul blwyddyn.
- 3.16 Rhwng cychwyn y DTTT ac Ebrill 2022, cafwyd cyfanswm o 107 o geisiadau gohirio – gweler Ffigur 3.1. Gellir casglu bod ceisiadau gohirio yn cael eu derbyn mewn 89 (dros 80 y cant) o'r achosion, gyda 6 achos yn cael eu derbyn a'r cyfnod gohirio yn dod i ben ('wedi cau') a 12 (11 y cant) yn cael eu gwrthod.⁵ Y casgliad o'r lefel hon o dderbyniad yw bod y broses ceisiadau gohirio yn gweithio'n dda, ac y gellir priodoli hyn i ddarpariaethau deddfwriaethol clir sy'n rhoi sicrwydd o ran gweithredu'r broses ymgeisio am ohiriad.

⁵ Mae “achos wedi cau” yn un lle mae cais gohirio wedi'i wneud a'i dderbyn, a'r dreth berthnasol wedi'i thalu erbyn y dyddiad gohirio priodol.

Ffigur 3.1: Ceisiadau gohirio yn ôl canlyniad (canran yr holl geisiadau) – 2018-2022



Ffynhonnell: Awdurdod Cyllid Cymru. Dadansoddiad o geisiadau gohirio. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

Arolwg

- 3.17 Roedd cefnogaeth gref i'r cynnig "Mae'r rheolau'n egluro'r broses ar gyfer gwneud cais i ohirio", gyda 4 o'r 5 ymatebydd yn cytuno'n gryf a dim un ymatebydd yn anghytuno â'r cynnig.
- 3.18 Roedd cysondeb yn y gefnogaeth i'r cynnig "Mae'r rheolau'n egluro'r broses ar gyfer gwneud cais am ddiwygio, neu adnewyddu, gohiriad y cytunwyd arno", gyda 4 o'r 5 ymatebydd yn cytuno neu'n cytuno'n gryf, a dim un ymatebydd yn anghytuno â'r cynnig.
- 3.19 Roedd cysondeb mewn ymateb i'r eitem: "Mae'r rheolau'n egluro amseriad pryd y bydd y rhwymedigaeth ohiriedig yn digwydd (gyda chyfnod uchafswm rhagosodedig o 5 mlynedd, yn adnewyddadwy am 5 mlynedd arall), er mwyn cydbwysu rhwymedigaethau cydymffurfio rhesymol â diogelu'r refeniw. A ydych yn cytuno neu'n anghytuno bod y cyfnod hwyaf rhagosodedig ar gyfer gohirio o 5 mlynedd yn briodol (gyda'r posibilrwydd o adnewyddu am 5 mlynedd arall)?", gyda phob un o'r ymatebwyr yn cytuno â'r datganiad, gan gynnwys un ymatebydd a oedd yn cytuno'n gryf â'r datganiad.
- 3.20 Yn yr un modd, pan ofynnwyd "Beth ydych chi'n ei feddwl o'r cyfnod rhagosodedig o 5 mlynedd fel uchafswm ar gyfer gohirio (gyda'r posibilrwydd o adnewyddu am 5 mlynedd arall)?", roedd mwyafrif yr ymatebwyr yn meddwl ei fod yn iawn, gydag un ymatebydd yn dweud ei fod yn rhy fyr, a dim un ymatebydd yn nodi ei fod yn rhy hir.

- 3.21 Pan ofynnwyd y cwestiwn cyffredinol “A ellid gwella’r rheolau gohirio?”, ni wnaeth unrhyw ymatebwyr nodi y gellid eu gwella.

Cyfweliadau gyda gweithwyr proffesiynol

- 3.22 Mae’r rheolau gohirio yn caniatáu cyfnod gohirio o 5 mlynedd i adrodd ar drafodion pan fo’r gydnabyddiaeth ar gyfer y trafodiad yn amodol neu’n ansicr. Oherwydd y cyfnod o amser sydd wedi mynd heibio ers dechrau’r DTTT (tua 4½ blynedd), nid oes unrhyw enghreifftiau, ar adeg yr adolygiad, o’r defnydd o’r rheolau ar ddiwedd y cyfnod gohirio cychwynnol hwnnw o 5 mlynedd (sy’n ei gwneud yn ofynnol naill ai i adrodd ar y trafodiad neu ganiatáu i drethdalwr gyflwyno cais am ohiriad pellach, os yw’r rhwymedigaeth yn parhau’n amodol neu’n ansicr). Gan nodi hyn, roedd llawer o ymarferwyr wedi archwilio’r rheolau gan ragweld y posibilrwydd o fanteisio ar yr opsiwn gohirio. Canfu pawb a oedd wedi ystyried y rheolau gohirio fod y defnydd o gyfnod penodol yn welliant sylweddol ar y sefyllfa cyn y TTT. Y prif reswm a roddwyd oedd ei fod yn darparu fframwaith cydymffurfio mwy sicr ac felly’n lleihau’r tebygolrwydd o ddiffyg cydymffurfio anfwriadol (oherwydd arolygiaeth weinyddol ac ati).
- 3.23 O ran y cyfnod safonol o amser ar gyfer gohirio adrodd ar drafodiad, roedd yr holl ymatebwyr o’r farn, er bod unrhyw gyfnod yn weddol fymrwyl, bod y cyfnod o bum mlynedd yn briodol, gyda’r rhan fwyaf o ymatebwyr yn nodi mai 3-5 mlynedd oedd yr ystod lle dylai’r cyfnod gohirio ddisgyn. Nid awgrymodd unrhyw ymatebydd y dylai’r cyfnod gohirio fod yn hwy na phum mlynedd.

Canfyddiadau

- 3.24 Y canfyddiad craidd ar gyfer Cwestiwn Ymchwil 1.b yw bod y rheolau gohirio diwygiedig wedi sicrhau cydbwysedd priodol rhwng sicrwydd a rhwyddineb gweithredu, o ran y cyfnod gohirio cychwynnol diofyn a’r opsiwn i adnewyddu’r cyfnod gohirio.
- 3.25 Ystyrir bod y cyfnod gohirio o bum mlynedd yn briodol.

Amcan ymchwil 1.c: Trafodion eiddo preswyl Rheolau ar Gyfraddau Uwch (RhGU)

Arolwg

- 3.26 Gofynnwyd cwestiynau penodol i ymatebwyr oedd â phrofiad cyffredinol mewn perthynas â phwnc rheolau ar gyfer trafodion eiddo preswyl cyfraddau uwch (RhGU). Roedd y cwestiynau'n canolbwyntio ar y pedwar maes/diffiniad o dan y RhGU ar gyfer eiddo preswyl a newidiwyd yn y DTTT. Roedd ymwybyddiaeth gref neu gref iawn gan yr holl ymatebwyr o'r newidiadau cyffredinol a wnaed i'r RhGU.
- 3.27 Roedd hanner yr ymatebwyr (4 allan o 8) yn ymwybodol o'r newidiadau i'r diffiniad a'r driniaeth o 'drafodion canolradd'. O'r rhai oedd yn ymwybodol o'r newidiadau (rheolau sy'n ymwneud â thrafodion canolradd, gan gynnwys y gofyniad i ffurflen TTT gael ei ffeilio os oes angen TTT ychwanegol), cytunodd y mwyafrif â'r datganiad "Mae'r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth", neu nid oeddent yn anghytuno ag ef.
- 3.28 Roedd ymwybyddiaeth o'r newidiadau i'r diffiniad a'r driniaeth o 'gyfran heb ei rhannu' yn uchel, gyda 6 allan o 8 o ymatebwyr yn cadarnhau ymwybyddiaeth. O'r rhai a oedd yn ymwybodol o'r newid a wnaed ar adeg cyflwyno'r gwelliannau i'r DTTT yng Nghyfnod 2 (bod cyfran heb ei rhannu mewn annedd i'w thrin fel prif fuddiant), roedd yr holl ymatebwyr yn cytuno â'r datganiad "Mae'r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth", neu ni wnaethant fynegi unrhyw farn negyddol yn ei gylch.
- 3.29 Fodd bynnag, dim ond 3 allan o'r 8 ymatebydd oedd yn ymwybodol o'r newid yn amseriad y penderfyniad ynghylch pryd mae trethdalwr yn berchen ar annedd sy'n destun les neu'n ei chaffael (mae amseriad y penderfyniad o dan y DTTT ar y dyddiad mae'r trafodiad yn dod i rym). O'r rhai a oedd yn ymwybodol, roedd mwy na hanner yn cytuno â'r datganiad: "Mae'r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth."
- 3.30 Hefyd, dim ond 3 allan o'r 8 ymatebydd oedd yn ymwybodol o'r newidiadau yn y ffordd y caiff prif fuddiant ei ddiffinio pe bai annedd yn cael ei chyd-etifeddu. O'r rhai a oedd yn ymwybodol, roedd pawb yn cytuno â'r datganiad: "Mae'r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth."

- 3.31 O ran effaith gyffredinol y newidiadau a wnaed i'r rheolau cyfraddau uwch ar gyfer eiddo preswyl, nid oedd unrhyw ymatebwyr o'r farn bod y newidiadau hyn i'r TTT ar eiddo cyfraddau uwch wedi'u gweithredu'n wael. Roedd mwyafrif yr ymatebwyr o'r farn eu bod yn cael eu gweithredu'n dda, neu'n weddol dda.

Cyfweliadau ag ymarferwyr

- 3.32 Roedd yr ymarferwyr yn croesawu'n gyffredinol y dull diwygiedig yn y rheolau o ymdrin ag eiddo preswyl cyfraddau uwch. Disgrifiwyd y rheolau diwygiedig yn amrywiol fel "*rhoi eglurder*", "*rhoi mwy o eglurder na'r hyn sy'n cyfateb yn y TDDS*", ac "*ymarferol*", yng ngoleuni'r TTT sy'n berthnasol i drafodion sy'n aml yn gymhleth.
- 3.33 Nododd rhai ymatebwyr bod lefel y risg i'r refeniw, o ran nifer yr achosion o drafodion wedi'u trin ac ati, yn cael ei weld yn isel, a bod angen sicrhau cydbwysedd rhwng mynd i'r afael â'r risg isel honno ac osgoi darpariaethau rhy gymhleth.
- 3.34 Ystyriwyd bod y potensial ar gyfer osgoi yn isel, ac ni adroddwyd am unrhyw achosion o ddulliau osgoi posibl yn cael eu mabwysiadu gan brynwyr/gwerthwyr eiddo er mwyn osgoi gweithredu'r rheolau cyfraddau uwch.
- 3.35 Yn gyffredinol, roedd yr ymarferwyr a ymatebodd yn croesawu argaeledd ac ansawdd canllawiau'r ACC ynghylch y rheolau, y canfuwyd eu bod yn ddefnyddiol wrth ddefnyddio'r rheolau gyda'r bwriad o sicrhau cydymffurfiaeth.
- 3.36 Soniodd un ymatebydd am y canfyddiad bod y rheolau diwygiedig yn gadarn ond dywedodd y byddai'r cadernid hwnnw'n cael ei asesu'n fwy cywir pe bai amodau'r farchnad eiddo yn newid yn ddramatig (gyda phrisiau'n gostwng ac anawsterau o ran gwerthu eiddo yn dilyn). Yn y sefyllfa honno, byddai'r rheolau'n cael eu mabwysiadu'n amlach, yn enwedig yn achos penodol 'trafodion pontio'.

Canfyddiadau

- 3.37 Cafodd y rheolau newydd eu gweithredu'n effeithiol. Ceir ymwybyddiaeth eang o'r rheolau newydd a'u pwysigrwydd, a'r gwahaniaethau rhwng y systemau TTT a TDDS. Mae'r canllawiau a baratowyd ac a gyhoeddwyd gan ACC o ansawdd uchel. Maent yn ystyrllon a defnyddiol ac yn arf pwysig wrth gynorthwyo gyda chydymffurfiaeth wirfoddol. Nid adroddwyd am unrhyw newidiadau yn ymddygiad trethdalwyr o ganlyniad i'r adolygiad o'r RhGU a fyddai'n awgrymu diffyg eglurder yn y rheolau a allai fod o fudd i drethdalwyr o safbwynt lleihau nifer yr achosion o'r RhGU.

- 3.38 Mae'r rheolau wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth TTT drwy ddiffiniadau diwygiedig a mwy perthnasol o'r cysyniadau allweddol sy'n sail i ddefnyddio'r RhGU.

Amcan ymchwil 1.d: Rheolau ar gyfer lesioedd

Arolwg cam 2

- 3.39 Gofynnwyd tri chwestiwn i'r ymatebwyr ynghylch y newidiadau i'r rheolau adrodd ar drafodion yn ymwneud â lesioedd.
- 3.40 O'r ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r newidiadau sy'n effeithio ar lesioedd, ni chanfu'r un ohonynt fod y rheolau newydd hyn yn amhriodol, o ystyried lefel y rhwymedigaethau cydymffurfio (adrodd a thalu). Roedd dau allan o'r 5 ymatebydd yn cytuno'n gryf bod y rheolau'n briodol, ac nid oedd yr un ymatebydd yn anghytuno.
- 3.41 O'r ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r newidiadau sy'n effeithio ar lesioedd, roedd y rhan fwyaf yn cytuno, neu ddim yn anghytuno, â'r datganiad "Mae'r rheolau newydd hyn yn ei gwneud hi'n haws cydymffurfio â'r rhwymedigaethau cydymffurfio (adrodd a thalu)", er bod un ymatebydd o'r farn fod y rheolau newydd ychydig yn fwy anodd cydymffurfio â nhw.
- 3.42 O'r ymatebwyr a oedd yn ymwybodol o'r newidiadau sy'n effeithio ar lesioedd, roedd hanner yn cytuno "Mae'r rheolau newydd hyn yn welliant ar y rheolau sy'n bodoli eisoes o dan TDDS", tra bod yr hanner arall â barn niwtral.

Cyfweliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.43 Roedd yr ymarferwyr a ymatebodd a oedd â phrofiad o ddefnyddio'r rheolau gyda lesioedd yn croesawu'r newidiadau a wnaed yn y DTTT. Ystyriwyd bod y rheolau yn welliant ar y rhai a ddefnyddiwyd o dan y TDDS cyn cyflwyno TTT.
- 3.44 Mae'r darpariaethau TTT yn gymhleth, oherwydd y cymhlethdod cynhenid a'r ystod o newidynnau sy'n gysylltiedig â lesioedd amhreswyl. Nododd yr ymatebwyr, o ran y cymhlethdod hwnnw a'r nod o fynd i'r afael â newidynnau lluosog wrth bennu atebolrwydd TTT, fod y rheolau TTT yn welliant amlwg ar y rheolau blaenorol. Fodd bynnag, oherwydd y cymhlethdod, roedd terfyn ar y graddau o sicrwydd a symrlrwydd y gellid eu cyflawni. Yn gyffredinol, ystyriwyd bod y rheolau newydd hyn

ar lesioedd wedi mynd mor bell ag sy'n debygol o fod yn ddichonadwy o ran trafodion sy'n ymwneud â lesioedd.

- 3.45 Nododd yr ymatebwyr y byddai trethdalwr yn ffôl i geisio hunan-gydymffurfio, a'r farn gyffredinol oedd y byddai angen cyngor proffesiynol ym mron pob sefyllfa yn ymwneud â lesioedd masnachol.
- 3.46 Daeth yr ymatebwyr i'r casgliad pellach fod y rheolau'n gliriach i'r graddau yr oedd hynny'n bosibl o ystyried cymhlethdod y pwnc, ac roedd hynny o gymorth i sicrhau cydymffurfiaeth amserol a llawn. Nododd yr ymatebwyr ymhellach fod y canllawiau a baratowyd ac a gyhoeddwyd gan yr ACC o gymorth sylweddol, a bod parodrwydd yr ACC i roi barn cyn dychwelyd ffurflenni ar atebolrwydd tebygol trafodion yn cael ei ystyried yn wasanaeth pragmatig a defnyddiol.

Canfyddiadau

- 3.47 Canfuwyd bod y newidiadau i'r rheolau ar lesioedd masnachol yn welliant ar y rheolau a oedd yn berthnasol o dan y TDDS.
- 3.48 Ystyriwyd bod y newidiadau i'r rheolau ynghylch lesioedd masnachol yn haws cydymffurfio â nhw, a'u bod yn cefnogi cydymffurfiaeth wirfoddol.

Amcan ymchwil 1.e: Mwy o eglurder yng ngweithrediad Rhyddhadau

Arolwg

- 3.49 Roedd ymwybyddiaeth o'r newidiadau i strwythur a fformat y rhyddhadau TTT yn weddol uchel, gyda 6 o'r 10 o ymatebwyr i'r arolwg yn nodi eu bod yn ymwybodol ohonynt.
- 3.50 Ymhlith y rhai a nododd ymwybyddiaeth gyffredinol o'r newidiadau, roedd ymwybyddiaeth gref o strwythur diwygiedig rhyddhadau TTT, gyda 4 allan o 5⁶ o ymatebwyr yn cytuno â'r datganiad "Mae'r TTT (gan gynnwys ei Atodlenni) wedi'i strwythuro'n dda i egluro pa drafodiadau sy'n esempt (nad ydynt yn drethadwy i TTT) a pha drafodiadau sy'n denu rhyddhad TTT (y gellir ei hawlio wrth ffeilio ffurflen)."
- 3.51 Roedd lefel uchel o ymwybyddiaeth o'r dull cyson o ymdrin â rhyddhadau, fel y'i cymhwysir yn yr Atodlenni, gyda 4 o'r 5 ymatebydd yn cytuno â'r datganiad: "Mae

⁶ Ni roddodd pob un o'r 10 ymatebydd atebion i'r cwestiynau atodol ynghylch y newidiadau i'r rhyddhad.

darpariaethau'r rhyddhad wedi'u strwythuro er mwyn gwneud y cyfrifiad yn gyson neu benderfynu ar swm y rhyddhad (boed yn rhyddhad cyfan gwbl neu ryddhad rhannol, yn ddarostyngedig i gyfrifiad) ar draws pob rhyddhad.

- 3.52 O ran symrlwydd cyffredinol hawlio rhyddhad, roedd 4 allan o'r 5 ymatebydd yn cytuno â'r datganiad "Gyda'i gilydd, mae'r newidiadau hyn yn gwneud y rhyddhad yn haws i'w hawlio gan y buddiolwyr arfaethedig."

Cyfweliadau ag ymarferwyr

- 3.53 Croesawyd yn gyffredinol y dull diwygiedig o roi rhyddhad yn y DTTT. Soniwyd yn gyson am gadernid y dull o strwythuro'r rhyddhadau yn unigol fel Atodlen benodol i'r Ddeddf, gyda dull cyson o'u trin.
- 3.54 Yn gyffredinol, roedd yr ymatebwyr o'r farn bod y rhyddhad yn cael ei hawlio'n briodol, fel y rhagwelwyd. Eglurder y ddeddfwriaeth yw'r mater allweddol. Roedd y gymhariaeth gyda'r dull TDDS (a gwelliant arno) yn tynnu sylw at hyn.
- 3.55 Er bod nifer o ryddhadau o dan y DTTT, nodwyd bod y mwyafrif ohonynt yn berthnasol i sefyllfaoedd penodol iawn. Adolygodd yr ymarferwyr yr holl ryddhadau posibl yn y broses o ddod yn gyfarwydd â'r DTTT newydd. Roedd y nifer oedd yn manteisio arnynt yn fach iawn mewn rhai achosion (oherwydd y buddiolwyr arfaethedig). O ganlyniad, nid oes unrhyw brofiad sylweddol o roi cyngor ar bob rhyddhad, neu'r mwyafrif o'r rhyddhadau, a allai fod ar gael. Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth o anawsterau o ran deall cwmpas neu weithrediad y rhyddhadau, hyd yn oed y rhai a hawlir yn llai cyffredin.
- 3.56 Nododd nifer fach o ymatebwyr y gellid cael rhywfaint o fudd petai'r ACC, yn ei ganllawiau, yn amlygu unrhyw wahaniaethau rhwng y drefn berthnasol yng Nghymru a'r system o ryddhadau sy'n berthnasol yn Lloegr. Teimlai'r rhan fwyaf o ymatebwyr fod ymwybyddiaeth ddigon eang o'r rhyddhadau; fodd bynnag, cafwyd rhai awgrymiadau y gellid ystyried codi ymwybyddiaeth y cyhoedd yn fwy eang am y rhyddhadau, yn gyson â dull cyffredinol yr ACC o gefnogi cydymffurfriad gwirfoddol trwy ymwybyddiaeth ac addysg.

Canfyddiadau

- 3.57 Y farn gyffredinol yw bod eglurder y DTTT (yn Atodlenni 9 i 22) a strwythur cyson y rhyddhadau wedi sicrhau nad oes unrhyw rwystrau sy'n lleihau'r tebygolrwydd o fanteisio ar ryddhadau.

Amcan ymchwil 2.f: Nid yw elfen rhent lesioedd preswyl a roddwyd o'r newydd yn drethadwy i TTT

Arolwg

- 3.58 Nid oedd pawb a ymatebodd i'r arolwg yn ymwybodol o'r penderfyniad i roi esemptiad o TTT o'r rhent sy'n daladwy o dan lesioedd eiddo preswyl newydd. Fodd bynnag, o'r rhai a oedd yn ymwybodol, roedd pawb yn cytuno bod y newid yn briodol, gan gytuno â'r datganiad: "Roedd yr esemptiad (ar adeg cyflwyno'r DTTT) yn briodol yng Nghymru, o ystyried lefelau'r rhent oedd yn daladwy am roi lesioedd preswyl newydd i anheddau yng Nghymru."
- 3.59 Roedd y rhesymau dros eu cytundeb yn cynnwys: "*O ystyried lefel y rhent sy'n daladwy ar les fer, mae'n ymddangos yn amhriodol i godi TTT ar les breswyl – mae'n targedu'r bobl anghywir*" ac "*Roedd yn golygu nad oedd rhaid i ni ystyried trothwyon wrth ddelio â lesioedd preswyl*".
- 3.60 Mae'r ymatebion hyn yn dangos cefnogaeth i'r amcan polisi o ran y buddion economaidd i lesddeiliaid preswyl (er mai ychydig o lesioedd mewn gwirionedd fyddai'n sbarduno rhwymedigaeth i TTT) a hefyd ar gyfer gostyngiad clir yn y baich cydymffurfio (drwy ddileu gofyniad diangen i wirio am TTT sy'n annhebygol o godi).

Cyfweliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.61 Roedd yr adborth gan ymarferwyr yn glir ac yn argyhoeddiadol bod dileu'r tâl am yr elfen rhent o lesioedd preswyl a roddwyd o'r newydd yn gwbl briodol. Nodwyd yn eang bod Lywodraeth Cymru wedi cydnabod y nifer fach iawn o lesioedd yng Nghymru sy'n destun i TTT, pe bai codi tâl yn berthnasol.
- 3.62 Nodwyd bod hyn yn dileu gofyniad cydymffurfio a fyddai fel arall yn ddiangen, a chroesawyd hyn yn gyffredinol.
- 3.63 Er gwaethaf rhywfaint o symudiad at i fyny yng ngwerth lesioedd preswyl, ni chafwyd unrhyw awgrym bod y penderfyniad hwn yn llai priodol nag yr oedd yn 2018. Cafwyd adborth cyffredinol y dylid cynnal y sefyllfa bresennol.
- 3.64 O ran y posibilrwydd o roi trefniadau osgoi ar waith yn achos lesioedd preswyl, roedd ymarferwyr o'r farn y byddai'r risg o hyn yn hynod o fychan, o ystyried cydbwysedd yr arbedion treth bach gyda chytundebau afrealistig i'w cyrraedd gan y lesydd a'r lesddeiliad (hyd braich). Er bod ymarferwyr yn ystyried y byddai unrhyw

ymgais i osgoi hyn yn ddibwrpas o ran elw ariannol, byddai'r RhGGO yn mynd i'r afael yn llwyr â'r sefyllfa.

Canfyddiadau

- 3.65 Canfyddir bod y newid i driniaeth lesoedd preswyl yng Nghymru wedi bod yn briodol, a'u bod yn parhau i fod felly.

Amcan ymchwil 2.g: Rheolau sy'n ymwneud â sefyllfaoedd lle rhoddir les amhreswyl ac y telir rhenti a phremiwm

Arolwg

- 3.66 O'r ymatebwyr i'r arolwg, roedd ychydig llai na hanner yn ymwybodol, a chyda phrofiad, o ddefnyddio'r rheolau ynghylch lesoedd amhreswyl.
- 3.67 Roedd yr holl ymatebwyr yn cytuno, neu ddim yn anghytuno, â phriodoldeb y datganiad "Nid yw'r band cyfradd sero safonol ("band cyfradd sero Les Amhreswyl") yn berthnasol i'r elfen premiwm o gydnabyddiaeth mewn les amhreswyl pan fo'r rhent a delir yn hafal i neu'n fwy na'r swm a bennir drwy gyfeirio at y Gwerth Presennol Net (GPN)", o ystyried natur a gwerth lesoedd o'r fath yng Nghymru.
- 3.68 Er gwaethaf derbyniad cadarnhaol y dull gweithredu, gwnaeth rhai ymatebwyr sylwadau ar y cymhlethdod: "*Mae'r ddeddfwriaeth yn dal i'w gwneud yn gymhleth hyd yn oed i bobl sydd â pheth profiad o roi cyngor ar drethi.*" Nododd un arall: "*Rheol gwrthosgoi yw hon ac mae'r terfyn yn sicrhau mai dim ond os eir y tu hwnt i'r terfyn ariannol y mae'n berthnasol*".
- 3.69 Nid oedd yr un ymatebydd yn anghytuno â'r datganiad: "mae swm y rhent a bennir gan y cyfeiriad at y swm rhagnodedig tua £13,000 ar hyn o bryd. Mae hwn yn swm priodol yng ngoleuni'r amgylchiadau presennol yng Nghymru." Roedd hanner yr ymatebwyr yn cytuno â hyn. Nododd un ymatebydd "... *ni ddylai symiau cymharol ddibwys sbarduno'r rheol gwrthosgoi hon*".

Cyfweliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.70 Nid oedd gan bob ymarferydd brofiad sylweddol o ymdrin â lesoedd masnachol. Fodd bynnag, yr adborth gan yr ymarferwyr profiadol oedd bod y trefniadau o dan y DTTT yn briodol. Ystyriwyd bod y gwerth presennol net wedi'i osod ar lefel briodol. Fodd bynnag, nodwyd y dylid adolygu'r swm rhent perthnasol o bryd i'w gilydd fel ei fod yn cynnal ei werth gwirioneddol.

- 3.71 Nododd yr ymarferwyr fod y tebygolrwydd y byddai trefniadau osgoi yn cael eu rhoi ar waith yn fach iawn - bron yn sero - am sawl rheswm. Yn gyntaf, o ystyried lefelau'r rhent, roedd arbedion posibl TTT yn fach iawn ac nid oeddent yn cyfiawnhau'r cymhlethdod a'r risg y byddai eu hangen i roi trefniadau osgoi ar waith (er mwyn manteisio ar ddau fand cyfradd sero). Yn ail, mae'r dull o ymdrin â lesioedd wedi newid ac mae'r ystyriaeth yn llawer mwy tryloyw yn y ffordd y caiff ei chyfalafu bellach. Mae arferion lesioedd masnachol fel yr oeddynt yn yr 1980au a'r 1990au, a arweiniodd at bryderon ynghylch osgoi, wedi lleihau'n sylweddol. Felly, mae'r camymddwyn posibl y mae'r DTTT yn mynd i'r afael ag ef yn annhebygol o godi. Roedd ymarferwyr o'r farn y byddai'r tebygolrwydd o ddefnyddio'r Rheol Gwrthosgoi yn isel ond y byddai'n gweithio'n effeithiol pe bai'n cael ei defnyddio.

Canfyddiadau

- 3.72 Mae'r Rheol Gwrthosgoi (RhGO) yn dal i fod yn bwrpasol. Fodd bynnag, mae'r tebygolrwydd y caiff ei defnyddio'n fach iawn, o ystyried yr arfer cyffredinol a'r arbedion TTT dibwys a allai godi yn y rhan fwyaf o achosion. Petai hynny'n digwydd, ystyrir y byddai'n gweithredu'n effeithiol.
- 3.73 Dylid adolygu'r swm rhent perthnasol o bryd i'w gilydd er mwyn cynnal ei werth gwirioneddol, yng ngoleuni newidiadau yng ngwerth y farchnad.

Amcan ymchwil 2.h: Rheolau gwrthosgoi

Arolwg

- 3.74 Roedd 5 allan o'r 8 o ymatebwyr yn ymwybodol o'r rheolau gwrthosgoi newydd yn y DTTT, neu wedi rhoi cyngor arnynt.
- 3.75 Roedd mwy na hanner yr ymatebwyr yn ystyried y dull yn glir, gan gytuno, neu ddim anghytuno, â'r datganiad: "Mae'r dull o ymdrin â gwrthosgoi trethi, drwy Reol Gyffredinol Gwrthosgoi (RhGGO) ac, ar gyfer rhyddhadau, drwy Reol wedi'i Thargedu yn Erbyn Osgoi Trethi (RhTEOT), yn glir."
- 3.76 Nid oedd yr un ymatebydd yn anghytuno â'r datganiad, ac roedd y rhan fwyaf yn cytuno'n gadarnhaol ag ef: "Mae'r rheolau gwrthosgoi yn amddiffyn yn ddigonol y TTT yn gyffredinol a'r rhyddhad TTT yn benodol rhag camddefnydd a threfniadau artiffisial." Soniwyd am gleientiaid nad ydynt wedi'u cymell i osgoi TTT:
- "...Amharodrwydd cyffredinol i wneud unrhyw beth a allai osgoi treth. Mae'r mater yn*

codi pan nad oes unrhyw gymhelliad [i osgoi TTT] ond bod gan gleient ddewis rhwng dau ddull o weithredu”.

- 3.77 O ran y posibilrwydd o gryfhau'r dull presennol o ymdrin ag osgoi, cafwyd ymatebion cadarnhaol a negyddol i'r datganiad: “Mae angen cryfhau'r rheolau gwrthosgoi a gellid cyflawni hyn drwy fabwysiadu rheolau pellach yn seiliedig ar y rheolau gwrthosgoi sy'n berthnasol i Dreth Dir y Dreth Stamp (a.75A-75C Deddf Cyllid 2003)”. Dywedodd y rhai nad oeddent yn cefnogi cryfhau (trwy fabwysiadu darpariaethau TDDS) nad oeddent *“yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth bod y rheolau'n cael eu camddefnyddio”*. Ni chafwyd unrhyw ymatebion o blaid cryfhau yn y cyfweiliadau dwys ag ymarferwyr (gweler isod).
- 3.78 Roedd mwy na hanner yn fodlon, neu'n cytuno'n gadarnhaol, â'r datganiad: “Mae'r rheolau gwrthosgoi wedi'u rhagosod yn briodol drwy'r diffiniad o ‘drefniant osgoi treth’”. Roedd pedwar o bob 5 o ymatebwyr yn fodlon, neu'n cytuno, â'r datganiad: “Mae'r rheolau gwrthosgoi wedi'u rhagosod yn briodol heb gynnwys prawf rhesymoldeb dwbl (fel yn y TDDS).” Roedd y nodiadau esboniadol a roddwyd gan ymatebwyr yn cynnwys: *“Yn symlach na'r prawf rhesymoldeb dwbl”*, er bod peth amheuaeth ynghylch y dull presennol: *“Ddim yn siŵr bod y dull du neu wyn heb unrhyw brawf cymhelliad yn arbennig o ddefnyddiol.”*
- 3.79 Roedd cefnogaeth eang i'r datganiad: “Mae'r rheolau gwrthosgoi wedi'u rhagosod yn briodol heb gynnwys panel cynghori annibynnol (fel yn y TDDS)”, er bod un allan o'r 5 ymatebydd yn anghytuno. Nodwyd mai dim ond pe bai'r prawf “rhesymoldeb dwbl” yn cael ei fabwysiadu yn y DTTT y byddai angen panel o'r fath.

Cyfweiliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.80 Roedd yr ymarferwyr a'r pwyllgorau technegol yn croesawu'n gryf y dull diwygiedig o atal osgoi talu a oedd wedi'i gynnwys yn y DTTT yn 2018. Nododd yr ymarferwyr a'r pwyllgorau technegol fod y defnydd o reol gwrthosgoi gyffredinol wedi'i hategu gan reolau gwrthosgoi wedi'u targedu yn ddilys. Mae'r dull a fabwysiadwyd yng Nghymru yn welliant sylweddol ar y trefniadau cymhleth ac ansicr sy'n berthnasol i'r TDDS.
- 3.81 Mae barn gref hefyd fod y mwyafrif helaeth o fusnesau yn ceisio cydymffurfio'n llawn ac nid oedd tystiolaeth o geisiadau am gyngor ar sut i drechu'r rheolau gwrthosgoi a nodir yn y Ddeddf.

- 3.82 Ni nodwyd osgoi fel risg sylweddol hyd yma gan yr ACC. Ystyrir bod y ddeddfwriaeth yn gadarn, ac mae'r ACC wedi llwyddo i herio trafodion gan ddefnyddio telerau clir y darpariaethau. I'r graddau bod risg i'r referniw o strwythuro trafodion "ymosodol", mae gan yr ACC yr opsiwn o ddefnyddio'r RhGGO lle bo'n briodol. Anaml iawn y defnyddiwyd yr opsiwn hwn hyd yma.
- 3.83 Nodwyd hefyd bod yr ACC wedi cyhoeddi canllawiau defnyddiol i ddangos sut y byddai'r rheolau gwrthosgoi yn cael eu gweithredu'n ymarferol. Hefyd, cynghorodd ymarferwyr pe bai ymglyfreitha yn seiliedig ar ddefnyddio'r rheolau gwrthosgoi, y byddai'n cymryd cryn amser cyn bod achosion wedi'u penderfynu a fyddai'n dilysu'r dull gwrthosgoi talu yng Nghymru, yn seiliedig ar y profion newydd a nodir yn y DTTT. Gwnaethpwyd y pwynt hwn mewn perthynas â'r gwahanol ddulliau posibl o ddiffinio lefel y trothwy sy'n ofynnol ar gyfer defnyddio'r rheol gwrthosgoi. Roedd ymarferwyr o'r farn bod y trothwy yng Nghymru bellach yn ymddangos ychydig yn wahanol i'r trothwy sy'n berthnasol o dan y TDDS.
- 3.84 Fodd bynnag, mae ymarferwyr yn croesawu eglurder y rheolau, ac yn teimlo bod hyn hefyd yn cael ei groesawu gan y gymuned fusnes sy'n ceisio sicrwydd, yn y lle cyntaf, ynghylch y rheolau a'u cymhwysiad.
- 3.85 At ei gilydd, yr adborth oedd bod y DTTT yn gyffredinol a'r rhyddhad penodol wedi'u diogelu'n ddigonol gan y RhGGO a'r RhTEOT, yn y drefn honno.
- 3.86 Nodwyd y byddai'n amhriodol yng ngoleuni dyluniad y RhGGO i geisio ychwanegu at y rheolau presennol drwy gyflwyno darpariaethau sy'n gymwys ar gyfer y TDDS ac a nodir yn adrannau 75A-75C.
- 3.87 O ran y gwahaniaethau penodol rhwng y dull DTTT a'r dull o dan y TDDS – sef, defnyddio prawf osgoi (yn hytrach na phrawf cam-drin), absenoldeb prawf rhesymoldeb dwbl ac absenoldeb panel - nid oedd unrhyw adborth a oedd yn awgrymu bod unrhyw angen ailfformiwleiddio'r rheol gyffredinol gwrthosgoi i Gymru er mwyn mynd i'r afael â'r gwahaniaethau o'r RhGGO sy'n berthnasol i'r TDDS.

Canfyddiadau

- 3.88 Mae'n amlwg bod y DTTT a'r rhyddhadau DTTT wedi'u diogelu'n ddigonol gan y rheolau gwrthosgoi.
- 3.89 Yng ngoleuni'r dull gweithredu gwahanol yng Nghymru, ni fyddai unrhyw fudd defnyddiol o ychwanegu rheolau tebyg i'r rhai a nodir yn adran 75A–75C. Yn wir,

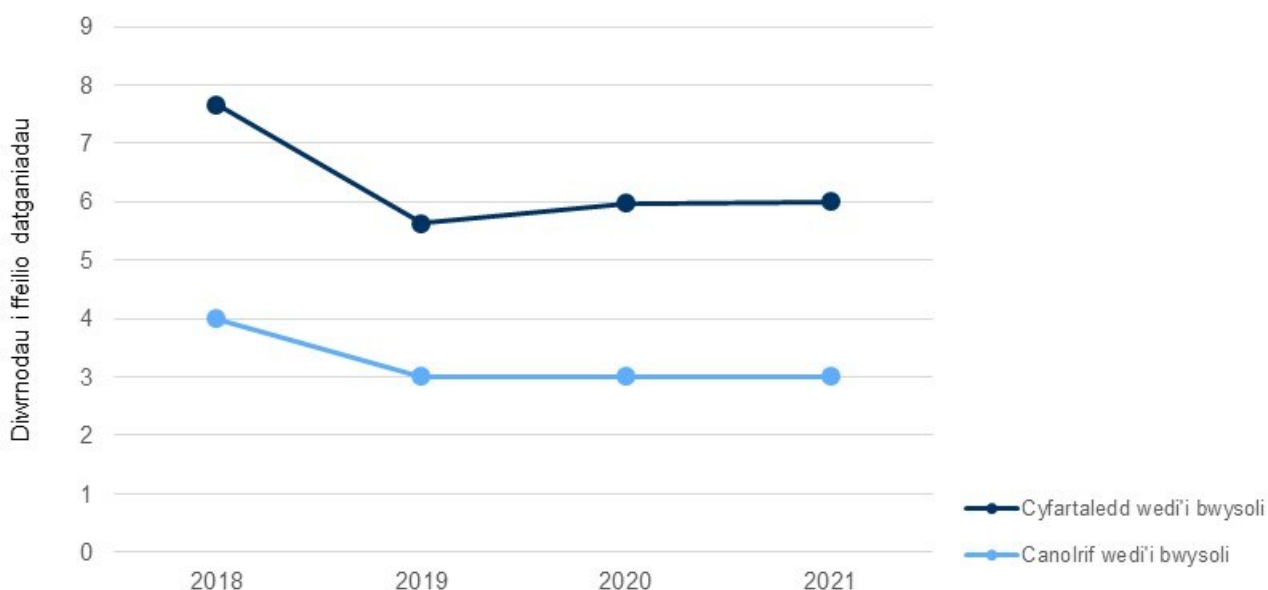
byddai gwneud hynny yn ailgyflwyno cymhlethdod ac ansicrwydd y mae'r dull presennol wedi'i ddileu.

Amcan ymchwil 2.i: Cyfnod ffeilio Ffurflenni TTT

Adolygiad o'r dystiolaeth

- 3.90 Nodir y data ar yr amser a gymerwyd i ffeilio ffurflenni TTT yn y ffigur isod. Mae'r amser cyfartalog i ffeilio ffurflenni TTT⁷ wedi gostwng o 7.66 diwrnod yn 2018 i 5.99 yn 2021. Mae wedi aros ar y lefel hon ers 2019 (5.63). Yn yr un modd, y canolrif yn 2018 oedd 4 diwrnod, a ostyngodd i 3 diwrnod yn 2019, lle mae'n parhau.
- 3.91 Yn 2021, cafodd y rhan fwyaf o'r ffurflenni (31.1 y cant) eu ffeilio ar yr un diwrnod â dyddiad y trafodiad, tra bod yr ail amser ffeilio mwyaf cyffredin o fewn 3 diwrnod (9.59 y cant). Mae'r safle hwn yn parhau i fod yn gymharol ddigyfnewid ers 2018. Cafodd bron i 90 y cant o'r holl ffurflenni eu ffeilio o fewn y 15 diwrnod cyntaf yn 2021.
- 3.92 Mae adolygiad o ddata amseroedd ffeilio ffurflenni yn cadarnhau bod mwyafrif llethol y trethdalwyr yn cydymffurfio o fewn y cyfnod statudol o 30 diwrnod. Mae diffyg cydymffurfio â'r cyfnod o 30 diwrnod yn isel iawn ac yn amrywio tua 1-3 y cant.

Ffigur 3.2: Terfynau Amser ar gyfer Ffeilio Ffurflenni (2018-2021)



Ffynhonnell: Awdurdod Cyllid Cymru. 2021. Amser i ffeilio ffurflenni TTT. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

⁷ Wedi'i gyfrifo fel nifer cyfartalog yr achosion, a'i bwysoli yn ôl y dyddiau tan ffeilio.

Arolwg

- 3.93 Roedd y rhan fwyaf o'r ymarferwyr a ymatebodd i'r arolwg yn ymwybodol o'r gwahanol gyfnodau ffeilio ffurflenni ar gyfer trafodion trethadwy o dan y TTT o gymharu â'r TDDS. O'r rhai a ymatebodd, roedd pawb yn cytuno, gan gynnwys 2 allan o 5 ymatebydd a oedd yn cytuno'n gryf â'r datganiad bod y cyfnod o 30 diwrnod yn briodol ar gyfer sicrhau trosglwyddiad esmwyth o TDDS i TTT. Nodweddir y rhesymau a roddwyd gan yr enghraifft hon: *"Mae 30 diwrnod yn gyfnod ffeilio rhesymol ac yn rhoi terfyn amser mwy rhesymol i asiantiaid ffeilio, yn enwedig pan fo trafodiad yn fwy cymhleth ac efallai angen datgeliad pellach"*.

Cyfweliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.94 Roedd yr adborth gan yr ymarferwyr yn gyffredinol yn yr ystyr fod y cyfnod ffeilio datganiadau presennol o 30 diwrnod yn briodol. Darparodd yr ymarferwyr nifer o resymau dros y casgliad hwn.
- 3.95 Roedd y cyntaf yn ymwneud â sefyllfaoedd lle y ceir amgylchiadau neu gymhlethdodau nas rhagwelwyd. Gellir wedyn mynd i'r afael â'r rhain neu eu datrys o fewn y cyfnod amser presennol ar gyfer ffeilio'r ffurflenni a sicrhau cydymffurfiaid. Er enghraifft, rhoddwyd enghreifftiau o salwch y partïon trafodiad, neu eu hymgynghorwyr, neu arolygiaeth weinyddol.
- 3.96 Yn ail, adroddir ar y mwyafrif helaeth o drafodion yn brydlon ac ymhell cyn i'r cyfnod o 30 diwrnod ddod i ben. Mae'r rhesymau y tu ôl i'r patrwm adrodd presennol yn seiliedig ar safonau proffesiynol a chanllawiau ar ofynion cydymffurfio, yn ogystal ag awydd y partïon contractio i gyflawni canlyniadau masnachol yn brydlon ac felly peidio ag oedi cydymffurfiaeth a fyddai fel arall yn gohirio'r canlyniadau masnachol dymunol.
- 3.97 Yn drydydd, roedd yr ymarferwyr o'r farn y gallai Lloegr fod wedi gwella rhywfaint ar y lefel o gydymffurfiaeth mewn perthynas â'r trafodion hynny sy'n destun i gyfnod ffeilio ffurflenni o 14 diwrnod. Roeddent hefyd o'r farn bod y cyfnod byrrach hwn yn cyfyngu'n ddifrifol ar y cyfle i fynd i'r afael â naill ai digwyddiadau nas rhagwelwyd neu gymhlethdodau nas rhagwelwyd. Mewn achosion o'r fath, lle na ellid datrys y digwyddiad neu'r amgylchiad yn ystod y cyfnod o 14 diwrnod, roedd potensial ar gyfer lefelau uwch o ddiffyg cydymffurfio.

Canfyddiadau

- 3.98 Mae cynnal cyfnod ffeilio o 30 diwrnod yng Nghymru, o'i gymharu â 14 diwrnod o dan y TDDS, wedi cyfrannu at y cyfnod pontio esmwyth o TDDS i TTT.
- 3.99 O ystyried yr amser cyfartalog a chanolrifol i ffeilio ffurflenni TTT, mae'r cyfnod ffeilio hirach o 30 diwrnod yn creu 'lle i anadlu' yn yr ychydig achosion lle mae digwyddiadau annisgwyl, neu pan fo cymhlethdodau annisgwyl yn codi, ac yn rhoi digon o amser i fynd i'r afael â'r rhain, a chydymffurfio oddi mewn i'r cyfnod penodedig.

Amcan ymchwil 3.j: Nodi cyfleoedd i wella o awdurdodaethau eraill

Cyfweliadau ag ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.100 Ar gyfer y cwestiwn ymchwil hwn, gofynnwyd am farn ymarferwyr a phwyllgorau technegol ar gyfanswm y newidiadau a wnaed yn y DTTT o gymharu â'r sefyllfa ar y pryd yn y DU. Roedd yr adborth yn gyson ac yn gryno. Yn gyntaf, dangosodd Llywodraeth Cymru ei bod wedi mynd i'r afael â'r materion technegol sylfaenol a oedd yn achosi cymhlethdod ac ansicrwydd wrth eu defnyddio, a sicrhau cydymffurfiaeth gan drethdalwyr. Teimlai ymarferwyr y bu ymgais gynhwysfawr i ddefnyddio dull 'gwersi-a-ddysgwyd' o ran dylunio polisi a drafftio technegol y DTTT. Croesawyd hyn yn arbennig gan ymarferwyr.
- 3.101 O ran y posibilrwydd o welliannau i ffurf bresennol y DTTT yn seiliedig ar brofiad dilynol mewn awdurdodaethau eraill, teimlwyd nad oedd angen unrhyw newidiadau i ddull Cymru o weithredu a'i fod yn cynrychioli'r dull gorau o ymdrin â'r materion. Mewn rhai achosion, byddai cyfyngiadau ar addasu'r dull a fabwysiadwyd yn yr Alban, oherwydd y gwahaniaethau mewn deiliadaeth tir yno.

Canfyddiadau

- 3.102 Nid oes unrhyw newidiadau yn y ddeddfwriaeth gyfatebol sy'n berthnasol i'r Alban a Lloegr a Gogledd Iwerddon ers mis Ebrill 2018 a allai fod o fudd i Gymru.

Amcan ymchwil 4.k: Materon trawsffiniol

Ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.103 Roedd y farn a fynegwyd gan yr ymarferwyr a'r pwyllgorau technegol mewn perthynas â'r rheolau ar drafodion trawsffiniol, fel y nodir yn adran 9 o'r ddeddf, yn

gyson ac yn unfrydol. Yn wir, nodwyd bod trafodion trawsffiniol yn brin iawn yn ymarferol.

- 3.104 Yn gyntaf, nid yw lefel y materion a ragwelir yn ymwneud ag eiddo trawsffiniol, yn enwedig y rheini sy'n mynd y tu hwnt i'r ffin rhwng Cymru a Lloegr yn ffisegol, wedi codi'n ymarferol. Nid oedd unrhyw ymarferwyr yn ymwybodol o unrhyw faterion sylweddol a gododd wrth ddefnyddio adran 9. Ystyriwyd bod y dull a fabwysiadwyd yn adran 9 yn briodol. Roedd hyn yn cynnwys achosion yn ymwneud â chymhlethdod unigol (megis bod y rhan o'r eiddo sy'n sefydlu hawl i gael rhyddhad ddim yn gyfan gwbl o dan yr un awdurdodaeth â gweddill yr eiddo).
- 3.105 Mae'r dystiolaeth yn awgrymu, lle'r oedd materion ymarferol yn codi o drin eiddo trawsffiniol, bod y dull a fabwysiadwyd hyd yma gan Awdurdod Cyllid Cymru wedi bod yn synhwyrol, gan gynhyrchu proses syml o gydymffurfio ar yr un pryd a sicrhau bod yna drefn deg a phriodol o godi tâl TTT neu TDDS ar gyfer yr awdurdodaethau priodol.
- 3.106 Nodwyd bod nifer y trafodion posibl yn gymharol fach ac y byddent hefyd yn gymharol anaml, ac felly bod y dull a fabwysiadwyd yn adran 9, ynghyd â'r dull cydymffurfio pragmatig a fabwysiadwyd gan yr ACC, yn briodol ac yn parhau i fod yn briodol.
- 3.107 Yn ôl yr adborth gan ymarferwyr, nid yw'r rheolau cyfnewid gwahanol sy'n berthnasol i Gymru a Lloegr yn effeithio ar drafodion trawsffiniol. Rhoddwyd sylw hefyd gan ymarferwyr i fater rheolau cyfnewid yng Nghymru a oedd yn awgrymu, pan fo eiddo'n cael ei gyfnewid o fewn trafodiad trawsffiniol, nad oes unrhyw dystiolaeth o anawsterau neu faterion yn codi wrth ddehongli'r rheolau na sicrhau cydymffurfiaeth gan drethdalwyr.
- 3.108 Ar y cyfan, mae'r materion a amlygwyd yn adroddiad y FfBB wedi'u lleihau neu eu datrys i bob pwrpas gyda threigl amser a thrwy ddefnyddio'r rheolau'n ymarferol i nifer cyfyngedig o drafodion, gan yr ACC ac wedi'u hategu â chanllawiau'r ACC.

Canfyddiadau

- 3.109 Nid oes angen i Lywodraeth Cymru roi sylw i unrhyw faterion sy'n ymwneud ag adran 9 o'r DTTT.
- 3.110 Nid yw'n ymddangos bod y gwahanol reolau cyfnewid yn effeithio ar drafodion trawsffiniol.

- 3.111 Yn ei hanfod, aethpwyd i'r afael â'r materion a nodwyd gan yr Ffederasiwn Busnesau Bach (FfBB) drwy brofiad ymarferol a dulliau pragmatig o ddehongli rheolau adran 9.

Amcan ymchwil 4.I: Cyfraddau a bandiau

Ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.112 Nododd ymarferwyr bod tri newid wedi bod ers 2018 o ran cyfraddau a bandiau, a oedd wedi'u cyflenwi drwy ddefnyddio'r mecanwaith rheoliadau.⁸ Nodwyd yr effeithiwyd i raddau helaeth ar amseriad y newidiadau i'r cyfraddau a'r bandiau gan y cyfyngiadau a osodwyd yng Nghymru mewn ymateb i bandemig COVID-19.
- 3.113 Roedd rhai o'r dulliau gweithredu yn awdurdodaethau eraill y DU, gan gynnwys rhai o'r newidiadau yn yr Alban lle'r oedd yn ymddangos bod ymddygiad trethdalwyr yn cael ei ysgogi gan gyhoeddiadau, yn cynnwys y posibilrwydd o ail-amseru trafodiad naill ai cyn neu ar ôl dyddiad cyflwyno'r newid a gyhoeddwyd, gan fod budd canfyddedig i'r trethdalwr.
- 3.114 Yr adborth cyffredinol oedd bod y cyhoeddiadau yng Nghymru wedi'u gwneud yn dda ac nad oedd unrhyw feirniadaeth andwyol o amseriad y newidiadau na'r cyfnod amser rhwng y cyhoeddiad a chyflwyno'r newidiadau hyn.
- 3.115 Fodd bynnag, roedd consensws y dylid lleihau gymaint â phosibl ar y newidiadau i gyfraddau a bandiau, ac y dylai'r newid cyfnodol fod yn rheolaidd lle bo modd. Awgrymwyd y dylai hyn fod ar ffurf "digwyddiad trethi datganoledig" unwaith neu ddwywaith y flwyddyn. Gan fod nifer y trethi datganoledig a fyddai'n cael eu cynnwys yn y digwyddiad treth ddatganoledig yn gyfyngedig, nodwyd efallai na fyddai hyn yn ymarferol ar hyn o bryd, ond y gellid ei ystyried pe bai ystod y trethi datganoledig yn cynyddu.
- 3.116 Yn y pen draw, dywedodd yr ymarferwyr fod angen ystyried y penderfyniadau ar newid cyfraddau a bandiau trethi datganoledig yng nghyd-destun y trefniadau cyllidol rhwng Cymru a'r DU, ac mai amseriad y newidiadau a'r effaith a gâi'r newidiadau ar y symiau a gynhwysir yn nhrefniadau cyllidol y gweinyddiaethau datganoledig fyddai yn y pen draw yn pennu amseriad ac amllder digwyddiadau cyllidol.

⁸ Mae'r newid a gyhoeddwyd ar 27 Medi 2022 (ac a ddaeth i rym ar 10 Hydref 2022) y tu allan i gyfnod yr adolygiad hwn.

- 3.117 Roedd yr ymarferwyr o'r farn nad oedd amseriad y newidiadau yn arbennig o broblematic, er bod rhai pryderon y gallai gorfodi newidiadau ym mis Rhagfyr neu fis Ionawr, neu gyfnodau brig eraill ar gyfer cwblhau trafodion, arwain at heriau o ran sicrhau cydymffurfiaeth lawn yng ngoleuni unrhyw newidiadau a gyhoeddir. Roedd y rhan fwyaf o ymarferwyr o'r farn bod y gweithwyr proffesiynol a'r trethdalwyr yn ddigon hyblyg i allu ymateb, hyd yn oed ar adegau prysur.
- 3.118 Roedd rhywfaint o awgrym nad oedd digon o ymwybyddiaeth o'r cyhoeddiadau ar newid i'r cyfraddau a'r bandiau gan Lywodraeth Cymru. Roedd hyn yn cyfeirio at lefel ymwybyddiaeth aelodau cyffredin o'r cyhoedd, yn hytrach nag ymarferwyr arbenigol. Yn yr un modd, roedd rhywfaint o awgrym nad oes digon o ymwybyddiaeth o gyfrifoldeb Llywodraeth Cymru dros TTT, o ran cyfrifoldeb cyffredinol a chyhoeddiadau am newidiadau pennawd i gyfraddau a bandiau. Cynigiwyd y gallai mwy o bwyslais ar ymwybyddiaeth gyffredinol y cyhoedd ac addysg fynd i'r afael â hyn.
- 3.119 Roedd consensws cyffredinol bod y mecanweithiau a ddefnyddir i hysbysu ymarferwyr a gweithwyr proffesiynol am newidiadau yn briodol, ond y dylid adolygu'r mecanweithiau hyn yn barhaus i sicrhau bod Llywodraeth Cymru a'r ACC yn parhau i gyrraedd y nifer ehangaf bosibl o randdeiliaid pan fydd digwyddiadau allweddol yn codi.
- 3.120 Ystyriwyd hefyd bod y dull o ymdrin â threfniadau trosiannol i fynd i'r afael â'r newidiadau yn y cyfraddau a'r bandiau yn briodol. Ystyriwyd y dylid cynnal eu defnydd.
- 3.121 Nodir bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfres o newidiadau i gyfraddau a bandiau a ddaeth i rym ar 10 Hydref 2022. Digwyddodd hyn ar ôl cyfnod yr asesiad hwn ac felly ni chynhwyswyd y broses ar gyfer y newidiadau diweddar hyn yn y dystiolaeth a gynhyrchwyd yn ystod yr asesiad.

Canfyddiadau

- 3.122 I'r graddau sy'n bosibl, dylai'r cyhoeddiad am y newidiadau i gyfraddau a bandiau fod yn llai aml. Ni ddylai cyhoeddiadau fod yn ad hoc (oni bai bod amgylchiadau eithriadol yn cyfiawnhau hynny), a dylent fod yn rheolaidd. Mae'n bosibl y gallai cyhoeddiadau gael eu ffurfioli fel digwyddiad cyllidol ar gyfer trethi datganoledig.

- 3.123 Mae'r dull deddfwriaethol presennol o drosglwyddo o gyfraddau a bandiau presennol i fandiau newydd yn briodol.
- 3.124 Dylid ystyried cynyddu ymwybyddiaeth gyffredinol o rôl Llywodraeth Cymru mewn TTT a threthi datganoledig eraill.

Amcan ymchwil 5.m: Effaith absenoldeb rhyddhad prynwyr tro cyntaf (RhPTC)

- 3.125 Nid oes RhPTC o dan y DTTT, gan fod hwn yn wahaniaeth polisi allweddol a gyflwynwyd yn 2018 (roedd rhyddhad penodol TDDS i brynwyr tro cyntaf yn bodoli o dan y TDDS bryd hynny). Cafodd y trothwy y mae unrhyw brynwr eiddo preswyl yn talu TTT arno (ni waeth a yw'n bryniant cyntaf ai peidio) ei gynyddu gan Lywodraeth Cymru gyda chymeradwyaeth y Senedd i'r cyfraddau a'r bandiau hynny. Addaswyd y trothwy yn y cyfnod cyn cyflwyno TTT. Ar adeg yr adolygiad, mae'n £180,000.⁹ Gan nad oes rhyddhad penodol yn bodoli, nid oes data ar gael drwy'r system adrodd TTT sy'n cadarnhau pa drafodion eiddo preswyl sy'n ymwneud â phrynwyr tro cyntaf (PTC).
- 3.126 Roedd y penderfyniad polisi yn seiliedig ar y ffaith bod gwerthoedd cyffredinol y farchnad yng Nghymru yn sylweddol is na'r rhai yn Lloegr (ac y mae TDDS yn berthnasol iddynt). Ym syml, roedd y dull hwn yn dileu'r holl drafodion o dan y trothwy, gan gynnwys llawer gan PTC, o TTT.

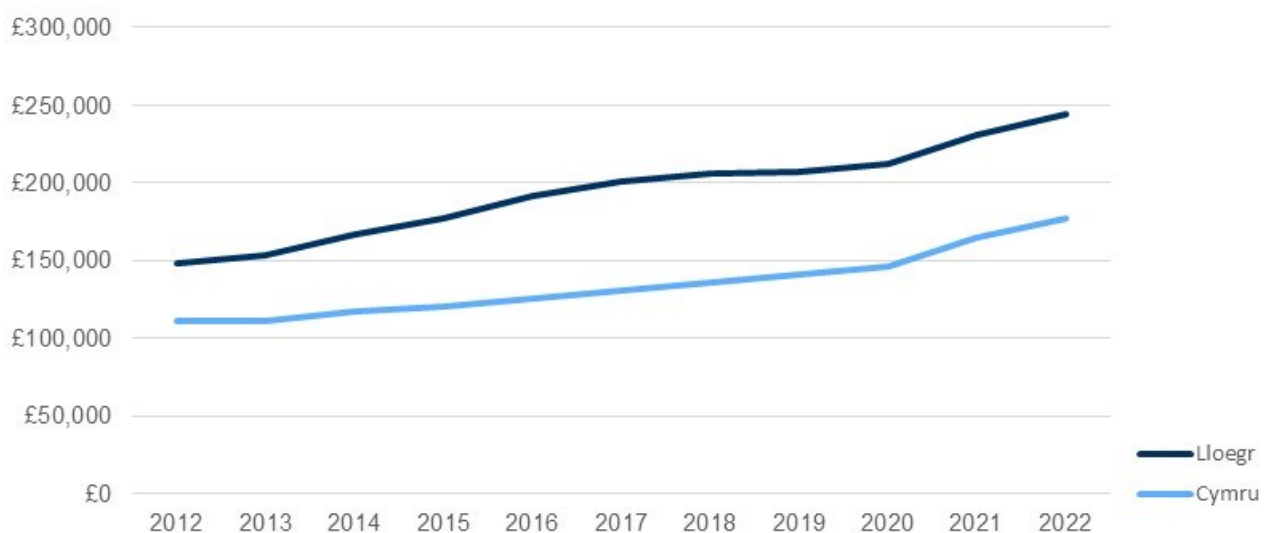
Adolygiad o'r dystiolaeth

- 3.127 Yn y cyfnod o ddwy flynedd ar ôl ei gyflwyno, 2018-2020, bu cynnydd bach mewn trafodion gwerth eiddo cyfartalog (gweler Ffigur 3.3) a barhaodd, ar yr un gyfradd, y cynnydd a gafwyd o ganol 2013. O 2020, cyflymodd cyfradd y cynnydd yng ngwerth eiddo.
- 3.128 Er bod gwerth eiddo yng Nghymru yn gyffredinol is nag eiddo yn Lloegr, mae'r newidiadau mewn gwerthoedd yng Nghymru yn adlewyrchu'n fras y newidiadau mewn gwerthoedd yn Lloegr, o ran cyfradd y cynnydd ac amseriad y codiadau.
- 3.129 Y pris PTC cyfartalog yng Nghymru yn 2021 oedd £164,745 - cynnydd o 13 y cant o'i gymharu â 2020, a'r pris priodol yn Lloegr am yr un cyfnod oedd £230,406, i fyny 9 y cant o 2020.

⁹ Cynyddwyd y trothwy i £225,000 o 10 Hydref 2022 ymlaen. Digwyddodd hyn ar ôl cyfnod yr asesiad. Mae'r canfyddiadau'n seiliedig ar y trothwy sy'n berthnasol yn ystod y cyfnod adolygu.

- 3.130 Roedd cyfradd twf cyfartalog prisiau PTC cyfartalog yn 5 y cant yn y cyfnod 2012-2021 yn y ddwy wlad.
- 3.131 Mae'r pris PTC yng Nghymru i'w weld fel petai'n gwrthsefyll y sioc allanol o ystyried ei fod wedi cynyddu 4 y cant yn gyson ers 2016 a gwnaeth hynny hyd yn oed yn ystod y pandemig (2019-2020). Ar y llaw arall, roedd y gyfradd o dwf yn Lloegr yn 1 y cant yn 2018-2019 a 3 y cant yn 2019-2020.
- 3.132 Yr unig flwyddyn y gostyngwyd cyfradd twf prisiau PTC cyfartalog yng Nghymru oedd 2014-2015, lle'r oedd yn 3 y cant, o gymharu â 5 y cant yn 2013-2014.
- 3.133 Mae gwerthusiad RhPTC TDDS yn arwain at y casgliad y byddai'r rhan fwyaf o bobl a elwodd o'r rhyddhad wedi prynu eiddo hyd yn oed heb y rhyddhad. Ymddengys mai sgil-effaith anfwriadol y RhPTC TDDS ar y pryd oedd cynnydd yn y pris cyfartalog a dalwyd gan PTC yn y band pris yr oedd yn berthnasol iddo (£125,001 i £250,000). Mae hyn yn awgrymu bod y rhyddhad wedi'i "brisio i mewn", gan gynyddu prisiau PTC 0.5-0.7 y cant ar gyfartaledd ar gyfer pob un pwynt canran o ryddhad TDDS ar ôl rheoli ar gyfer amodau economaidd a chredyd ehangach. Canfu'r adroddiad a luniwyd ar gyfer Cyllid a Thollau EF¹⁰ bod pob trafodiad ychwanegol sy'n codi uwchlaw'r rhai a fyddai wedi digwydd heb y rhyddhad wedi costio tua £160,000 i'r Trysorlys mewn refeniw a gollwyd.

Ffigur 3.3: Pris PTC ar gyfartaledd yng Nghymru a Lloegr (2012-2022)



Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir EM. 2022. Prynwr tro cyntaf a chyn-berchennog preswyl. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

¹⁰ Bolster, A. (2011) Evaluating the Impact of the Stamp Duty Land Tax First Time Buyer's Relief. *Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi*

Ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.134 Darparwyd adborth gan ymarferwyr a oedd â phrofiad o werthu eiddo preswyl, gyda phwyslais ar weithredu ar ran prynwyr tro cyntaf, rhoi cyngor ar forgeisi a fforddiadwyedd ariannol, a gwybodaeth am farchnadoedd eiddo mewn ardaloedd trawsffiniol yng Nghymru.
- 3.135 Nododd ymarferwyr fod yr amcan ymchwil hwn yn mynd i'r afael â'r hyn sy'n bennaf yn fater polisi yn hytrach na mater technegol. I brynwyr tro cyntaf, nododd yr ymarferwyr nad oedd ymwybyddiaeth lawn o hyd o'r newidiadau sydd wedi digwydd yng Nghymru o ran dileu'r RhPTC a'r iawndal am hyn, sef cynnydd yn y trothwy cyffredinol cyn y byddai TTT yn dod yn daladwy.
- 3.136 O ran prynwyr tro cyntaf, nododd yr ymarferwyr na chafwyd tystiolaeth o unrhyw effaith ar brynu eiddo. Nodwyd bod y Dreth Trafodiadau Tir yn cael ei hystyried yn gost ymylol mewn perthynas â phrynu cartref, ac nad hwn oedd y ffactor oedd yn penderfynu p'un a ddylid bwrw ymlaen â'r pryniant tro cyntaf ai peidio. Os nad oeddent yn ymwybodol o'r Dreth Trafodiadau Tir yn flaenorol ac yn prynu cartref uwchlaw'r trothwy ar gyfer Treth Trafodiadau Tir yn gyffredinol, byddai'r rhan fwyaf o brynwyr yn ystyried addasu'r eiddo yr oedd ganddynt ddiddordeb ynddo yn hytrach na phenderfynu peidio â bwrw ymlaen â'r pryniant o gwbl.
- 3.137 Ar adeg cyflwyno'r newid yn 2018, nododd yr ymarferwyr fod mwyafrif helaeth y cartrefi a oedd yn cael eu prynu gan brynwyr tro cyntaf yn dod o dan y trothwy diwygiedig a'r trothwy uwch ar gyfer Treth Trafodiadau Tir. Nodwyd hefyd, ers 2018, fod y farchnad eiddo yng Nghymru wedi newid yn sylweddol, ac, yn 2022, y bydd tua 50 y cant o brynwyr tro cyntaf yn agos at y trothwy DTTT neu'n uwch na hynny. Hyd yn oed gyda'r gyfran gynyddol hon o brynwyr tro cyntaf yn symud i'r parth lle codir tâl, nid oedd unrhyw dystiolaeth ei fod wedi effeithio'n sylweddol ar ymddygiad na phenderfyniadau prynu.
- 3.138 Yng ngoleuni'r newidiadau diweddar yng ngwerth eiddo, awgrymodd yr ymarferwyr y byddai angen cynyddu'r trothwy er mwyn sicrhau nad oedd mwyafrif sylweddol, o leiaf, yn talu Treth Trafodiadau Tir (yn unol â'r penderfyniad polisi gwreiddiol a wnaed yn 2017).¹¹ Roedd tystiolaeth anecdotaidd bod cyfran uwch o brynwyr tro

¹¹ Cyhoeddwyd y penderfyniad polisi gwreiddiol ym mis Rhagfyr 2017: [Datganiad Ysgrifenedig - Cyfraddau a bandiau'r dreth trafodiadau tir \(11 Rhagfyr 2017\) | LLYW.CYMRU](#)

cyntaf bellach yn talu rhywfaint o TTT, er ei fod yn swm bach. Mae hyn yn deillio o'r ffaith bod cyfran gynyddol o eiddo yn cael eu prisio ychydig uwchlaw'r trothwy DTTT.

- 3.139 Dywedodd yr ymarferwyr fod fforddiadwyedd yn debygol o effeithio'n fwy pendant ar fynediad i berchentyaeth yng Nghymru, gan ystyried cynnydd yng ngwerth eiddo a'r gymhareb cyflogau i'r cynnydd hwn mewn gwerth eiddo, yn ogystal ag argaeledd a fforddiadwyedd morgeisi yn seiliedig ar werth eiddo ac enillion. Meddai un ymarferydd: "*Mae penderfyniadau prynu bob amser yn dibynnu ar argaeledd morgeisi a fforddiadwyedd yr ad-daliadau*". Dywedodd cyngorydd cyfreithiol "*Nid wyf yn ymwybodol o drafodiad nad yw'n mynd rhagddo ar sail lefel atebolrwydd TTT yn unig*".
- 3.140 Mewn sefyllfaoedd lle na ragwelwyd TTT, roedd tystiolaeth bod darpar brynwyr tro cyntaf yn gallu cael mynediad at gyllid ychwanegol, naill ai drwy ddefnyddio eu harian eu hunain, drwy gyllid teuluol, neu drwy gyllid ffurfiol gan fanciau.

Canfyddiadau

- 3.141 Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod absenoldeb RhPTC wedi cael unrhyw effaith sylweddol ar fynediad i berchentyaeth yng Nghymru.
- 3.142 Mae tystiolaeth ymarferwyr yn awgrymu, hyd yn oed gyda chyfran gynyddol o brynwyr tro cyntaf yn talu swm bach o TTT, nad yw hyn wedi effeithio'n negyddol ar fynediad prynwyr tro cyntaf at berchentyaeth yng Nghymru. Mae eu tystiolaeth yn awgrymu mai'r materion sylweddol a fyddai'n effeithio ar berchentyaeth fyddai argaeledd eiddo, gwerth eiddo, lefel enillion, argaeledd cyllid, a fforddiadwyedd morgeisi a chynhyrchion ariannol eraill, yn hytrach na chostau cymharol fach TTT.
- 3.143 Pe bai'r trothwy presennol yn cael ei osod ar lefel sy'n lleihau nifer yr achosion o TTT ar brynwyr tro cyntaf, byddai angen ei adolygu a'i addasu yng ngoleuni newid yng ngwerth y farchnad ers 2018.¹²

¹² Cyhoeddwyd newid i gyfraddau a bandiau ym mis Medi 2022, a ddaeth i rym ym mis Hydref 2022: [Cyfarfod Llawn 27/09/2022 - Senedd Cymru](#) (gweler paragraffau 127, 128)

Amcan ymchwil 6.n: Rheolau cyfnewid

Ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.144 Nid oedd profiad yr ymarferwyr a phwyllgorau technegol â rheolau cyfnewid (fel y'u datgelwyd ganddynt) mor eang ag ar gyfer pynciau a gwmpaswyd o dan amcanion ymchwil eraill. Fodd bynnag, roedd lefel dda o ymwybyddiaeth o'r newidiadau i'r rheolau a'r amcanion sy'n sail i'r newidiadau hyn.
- 3.145 Nodwyd yn benodol bod croeso cyffredinol i'r newid i gynnwys TAW at yr ystyriaethau ar gyfer eiddo cyfnewid. Nodwyd, yn gyffredinol, nad yw TAW mewn trafodiad rhwng dau endid cofrestredig yn cael ei ystyried yn dreth derfynol ac felly nid yw'n cael ei ystyried yn rhan o werth yr eiddo. Fodd bynnag, ystyriwyd bod y newidiadau o dan y DTTT yn rhesymol ac yn sicrhau eglurder ynghylch sut y dylid trin TAW wrth benderfynu ar yr ystyriaeth.
- 3.146 Roedd yr ymarferwyr o'r farn bod y Rheol wedi'i Thargedu yn Erbyn Osgoi Trethi wedi'i dylunio'n dda ac yn addas i'r diben. Nid oedd unrhyw dystiolaeth o ymdrechion gan drethdalwyr i greu cyfleoedd osgoi mewn perthynas ag eiddo a gyfnewidir. Teimlwyd, pe bai unrhyw ymgais i osgoi, y byddai'r rheolau wedi'u targedu yn erbyn osgoi trethi a ddarparwyd yn ddigonol ac yn briodol i ymdrin â threfniadau o'r fath.
- 3.147 Nododd ymarferwyr fod y canllawiau a gyhoeddwyd gan yr ACC a'r cyngor a roddwyd yn ystod trafodaethau wrth ymateb i ymholiadau yn gyson ac yn bragmatig yng ngoleuni'r rheolau newydd.

Canfyddiadau

- 3.148 Mae'r newid a wnaed i'r rheolau cyfnewid drwy gynnwys TAW a dalwyd fel rhan o gydnabyddiaeth drethadwy wedi gwella'r ddeddfwriaeth, yng ngoleuni'r dull a nodir yn glir ar gyfer pennu ystyriaeth yn gyffredinol.

Amcan ymchwil 6.o: Rheolau partneriaeth

Ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.149 Nododd ymarferwyr fod y rheolau sy'n ymwneud â phartneriaethau lle mae buddiant yn cael ei drosglwyddo gan bartner yn cynnal yr un dull sylfaenol o godi tâl ag yn y TDDS. Nododd yr ymarferwyr fod gan y dull hwn hanes o gymhlethdod ac, felly, byddai ymdrechion i leihau ei gymhlethdod yn cael eu croesawu.

- 3.150 Nododd ymarferwyr fod y dull o dan reolau partneriaeth y DTTT o sbarduno rhwymedigaeth i TTT lle mae buddiant partneriaeth yn cael ei drosglwyddo o ganlyniad i drefniant osgoi treth wedi mynd beth o'r ffordd tuag at gyflawni'r amcan cyffredinol o leihau'r cymhlethdod.
- 3.151 Nododd yr ymarferwyr ei bod yn ymddangos nad oes unrhyw gyfleoedd osgoi a allai godi o ganlyniad i'r newidiadau a wnaed i bennu beth yw trosglwyddiad trethadwy o fuddiant partneriaeth.

Canfyddiadau

- 3.152 Ar ôl ystyried effaith y newidiadau i reolau TTT ynghylch trosglwyddo buddiannau partneriaeth, mae'n ymddangos nad oes unrhyw gyfleoedd osgoi a allai godi o ganlyniad.

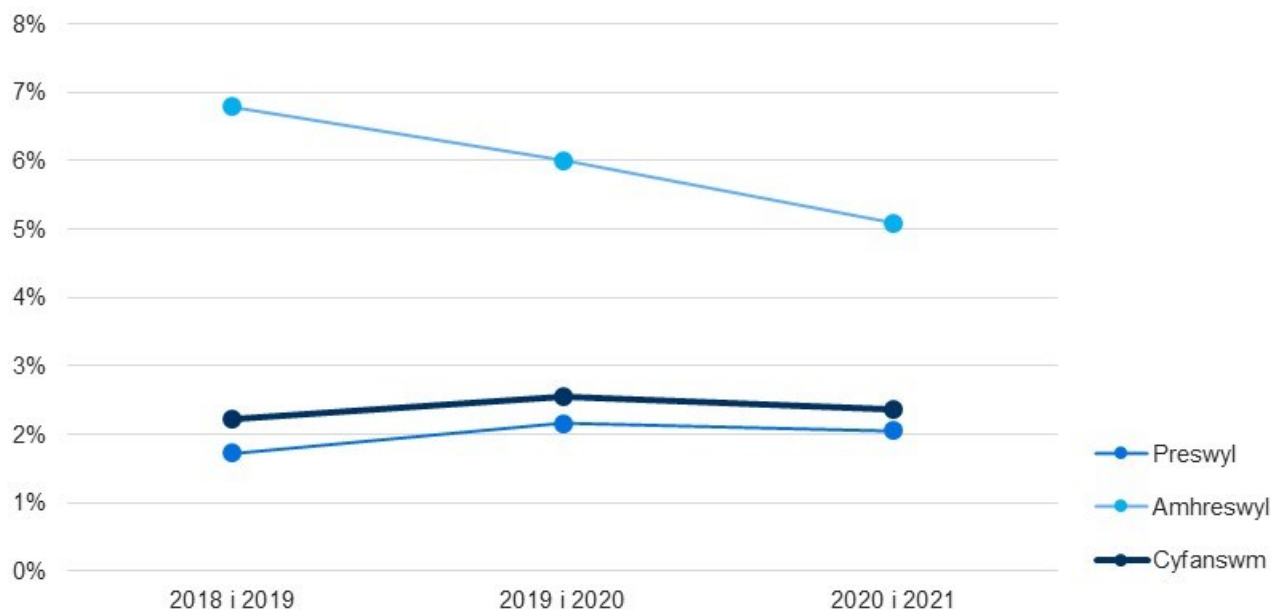
Amcan ymchwil 6.p: Rhyddhadau

Adolygiad o'r dystiolaeth

- 3.153 Mae rhyddhadau'n amrywio'n sylweddol o ran nifer yr hawliadau, gyda rhai yn gyffredin iawn ac eraill yn cael eu defnyddio'n gymharol anaml. Y prif ryddhadau yw'r rhai a hawlir gan elusennau (o dan Atodlen 18), rhyddhadau anheddau lluosog, (a hawlir o dan Atodlen 13), rhyddhadau grŵp (sy'n gymwys o dan Atodlen 16 i drosglwyddo buddiannau eiddo rhwng endidau o fewn yr un grŵp corfforaethol), a rhyddhadau tai cymdeithasol (o dan Atodlen 15). Mae gweddill y rhyddhadau (o dan Atodlenni 9-12, 14, 17 ac 19-22) wedi'u grwpio fel "arall".
- 3.154 Trafodion sy'n ymwneud â rhyddhadau: Fel y dangosir yn Ffigur 3.4, bu tuedd bach tuag at i lawr yng nghanran y trafodiadau amhreswyl¹³ a gafodd ryddhad a oedd yn effeithio ar werth y dreth sy'n ddyledus (o 6.8 y cant yn 2018 i 5.1 y cant yn 2021) . Mewn cyferbyniad, mae canran y rhyddhad a effeithiodd ar werth y dreth sy'n ddyledus mewn trafodiadau preswyl wedi aros yn weddol sefydlog ers 2018 (rhwng 1.7 y cant a 2.2 y cant).

¹³ Mae "amhreswyl" yn cynnwys trafodion defnydd cymysg, yn unol â data StatsCymru.

Ffigur 3.4: anran y rhyddhad sy'n effeithio ar werth y dreth sy'n ddyledus o gymharu â'r holl drafodion (2018-2021)



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru. Ystadegau Treth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

3.155 Trafodion sy'n ymwneud â rhyddhadau: Roedd canran yr holl drafodiadau a oedd wedi hawlio rhyddhad (gan gynnwys y rhai nad oedd yn effeithio ar y dreth daladwy) wedi gostwng yn achos eiddo amhreswyl (o 9.9 y cant yn 2018 i 7.3 y cant yn 2021), tra arhosodd yn sefydlog yn achos eiddo preswyl (2.3 y cant yn 2018 i 2.6 y cant yn 2021).

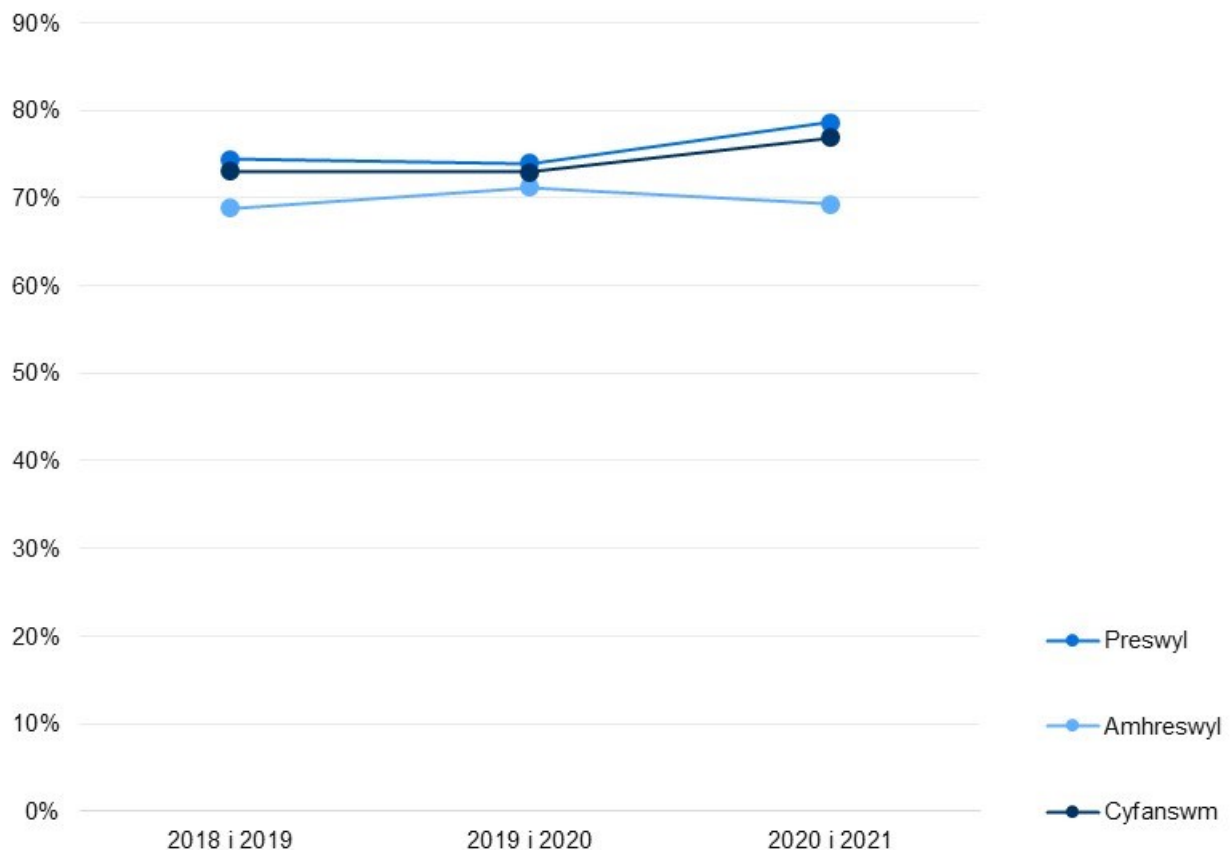
Ffigur 3.5: Canran yr holl drafodion a hawliodd ryddhad (2018-2021)



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru. Ystadegau Treth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

3.156 Effaith rhyddhadau ar swm y dreth: Gwelwyd cynnydd yng nghanran y rhyddhad preswyl a effeithiodd ar swm y dreth sy'n ddyledus (o 74.4 y cant yn 2018 i 78.6 y cant yn 2021). Gwelwyd cynnydd bach hefyd yn y ganran gyfatebol ar gyfer eiddo amhreswyl (o 68.9 y cant yn 2018 i 69.2 y cant yn 2021).

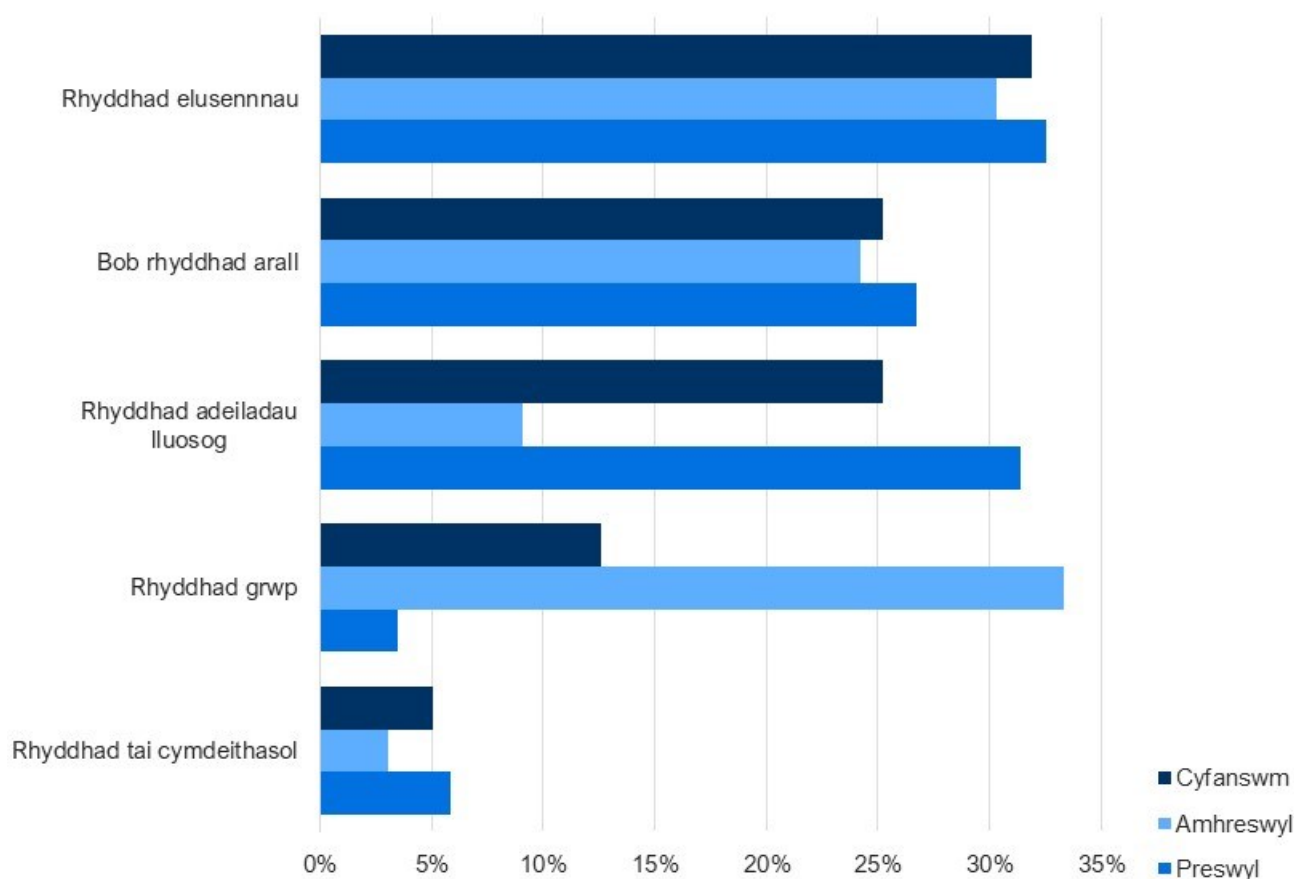
Ffigur 3.6: Canran y rhyddhad a effeithiodd ar swm y dreth sy'n ddyledus o gymharu â'r holl ryddhadau (2018-2021)



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru. Ystadegau Treth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

3.157 Amllder rhyddhadau: Y math mwyaf cyffredin o ryddhad yn y categori preswyl yn 2021 oedd rhyddhad elusennau (33 y cant), ac yna rhyddhad anheddau lluosog (31 y cant). Y rhyddhad mwyaf cyffredin mewn perthynas ag eiddo amhreswyl oedd rhyddhad grŵp (33 y cant) a rhyddhad elusennau (30 y cant).

Ffigur 3.7: Canran y rhyddhadau fesul math (2021-2022)

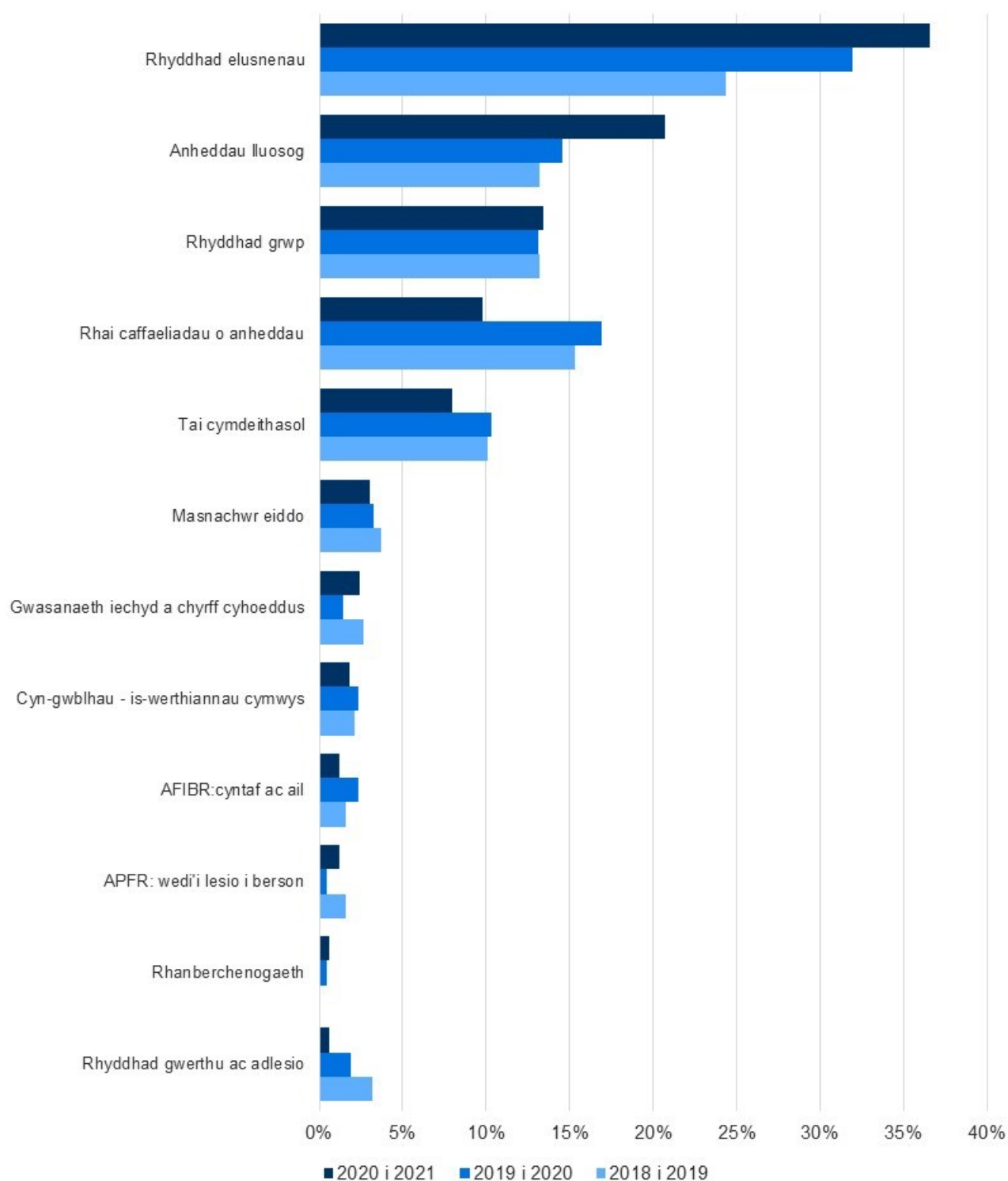


Ffynhonnell: StatsCymru. 2022. Ystadegau Treth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

3.158 Roedd y dadansoddiad o hawliadau rhyddhad yn 2021 ar gyfer categorïau a ddarparwyd gan yr ACC yn cynnwys:

- Rhai caffaeliadau o anheddau: 9.8 y cant (gostyngiad o 15.3 y cant yn 2018)
- Is-werthiannau cymhwyso cyn-cwblhau: 1.8 y cant (gostyngiad o 2.1 y cant yn 2018)
- Rhyddhad gwerthu ac adlesio: 0.6 y cant (i lawr o 3.2 y cant yn 2018)
- Rhyddhadau Cyllid Eiddo a Lesio i berson: 1.2 y cant (gostyngiad o 1.6 y cant yn 2018)
- Rhyddhad Bondiau Buddsoddi Cyllid Amgen: trafodiad cyntaf ac ail: 1.2 y cant (gostyngiad o 1.6 y cant yn 2018)
- Gwasanaeth iechyd a chyrff cyhoeddus: 2.4 y cant (gostyngiad o 2.6 y cant yn 2018)
- Masnachwr eiddo: 3 y cant (gostyngiad o 3.7 y cant yn 2018)
- Rhanberchnogaeth: 0.8 y cant (i fyny o 0.5 y cant yn 2019)

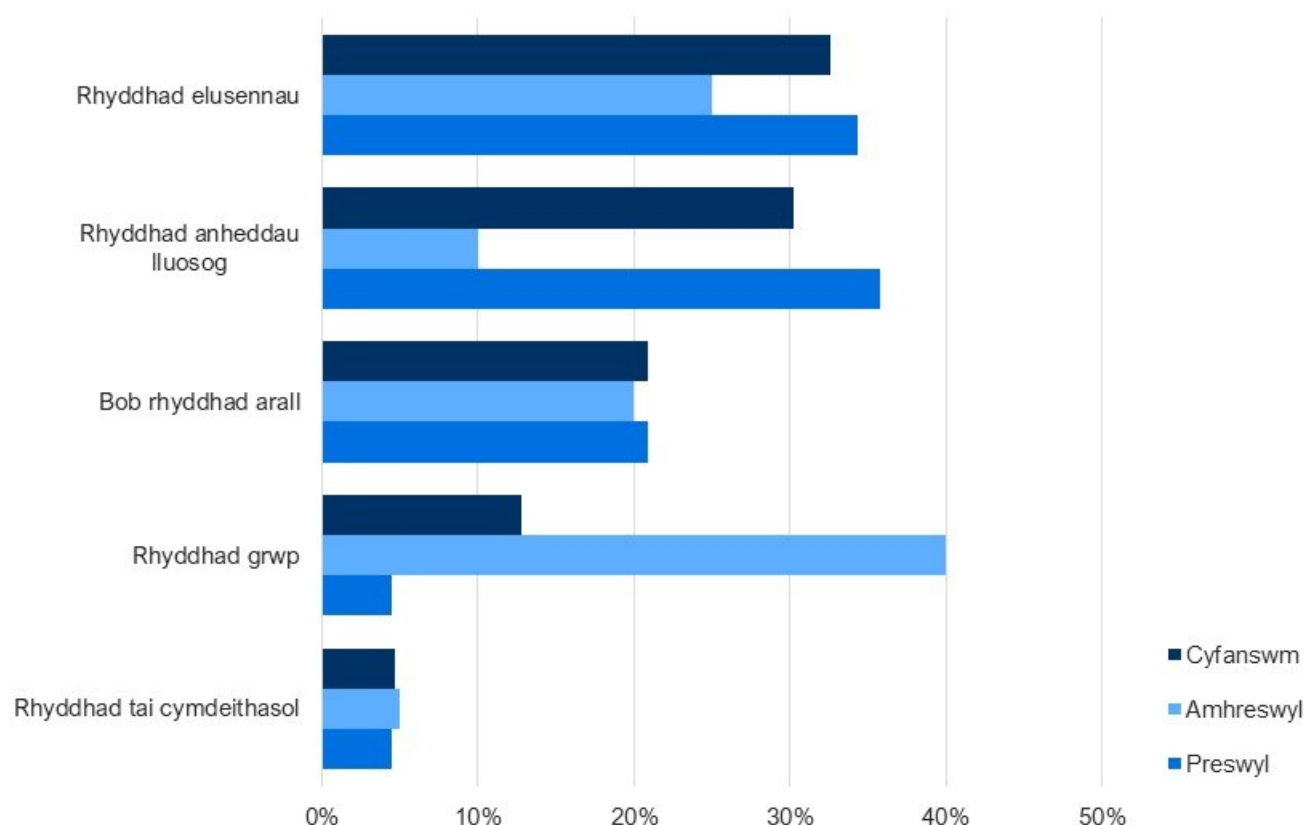
Ffigur 3.8: Dadansoddiad manwl o ryddhadau (2018-2021)



Ffynhonnell: Awdurdod Cyllid Cymru. 2021. Dadansoddiad o ryddhadau. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

3.159 Rhyddhadau ac eiddo preswyl: Y rhyddhad preswyl mwyaf cyffredin a effeithiodd ar swm y dreth sy'n ddyledus yw rhyddhad anheddau lluosog (36 y cant) a rhyddhad elusennau (34 y cant). Y drefn safle yn y categori amhreswyl yw rhyddhad grŵp yn gyntaf (40 y cant), a rhyddhad elusennau yn ail (25 y cant).

Ffigur 3.9: Rhyddhadau a effeithiodd ar y dreth a oedd yn ddyledus, dadansoddiad yn ôl math (2021-2022)

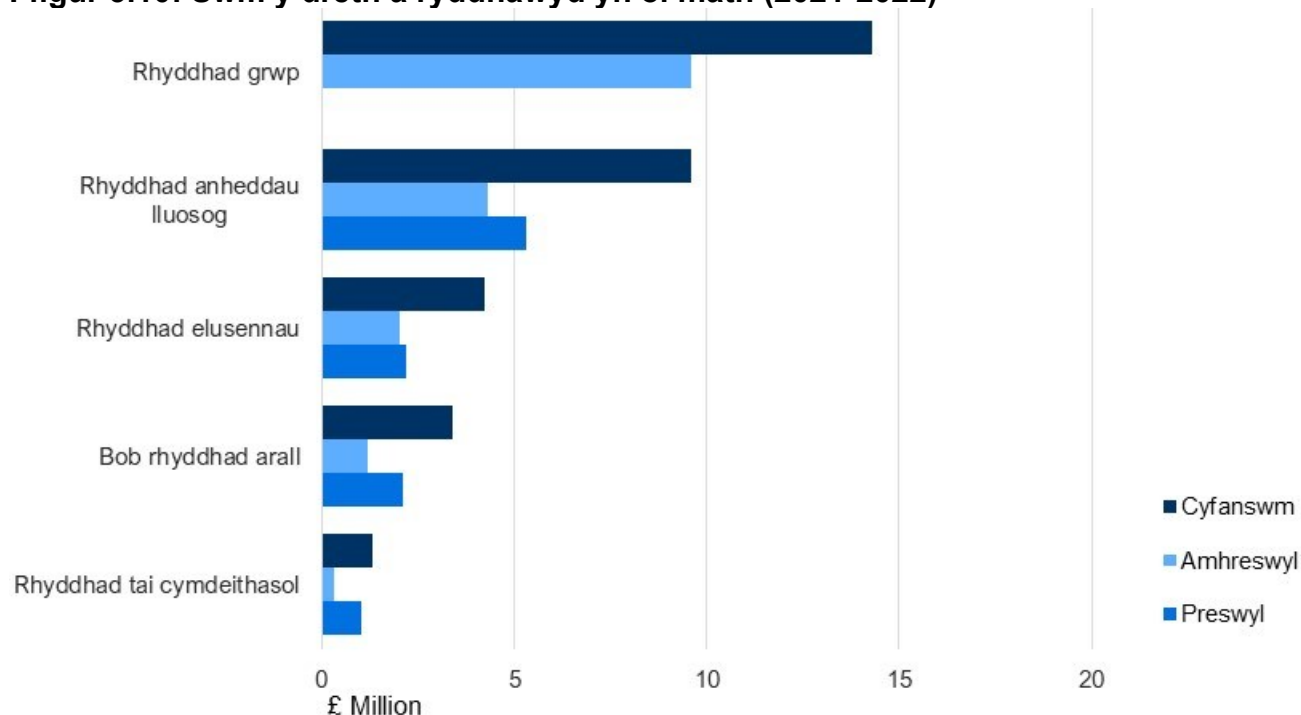


Ffynhonnell: StatsCymru. 2022. Ystadegau Treth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

3.160 Y math o ryddhad ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl ¹⁴ gyda'r swm treth uchaf a ryddhawyd oedd anheddau lluosog (£5.3m yn 2021). Ar gyfer trafodiadau eiddo amhreswyl, rhyddhad grŵp oedd (£9.6m yn 2021).

¹⁴ Ataliwyd data ar gyfer rhyddhad grwpiau preswyl gan StatsCymru oherwydd datgeliad posibl a/neu oherwydd bod nifer fach o drafodion yn dominyddu'r rhan fwyaf o'r gwerth. Yn unol â hynny, nid yw Ffigur 3.10 yn cynnwys rhyddhad grŵp preswyl.

Ffigur 3.10: Swm y dreth a ryddhawyd yn ôl math (2021-2022)



Ffynhonnell: StatsCymru. 2022. Ystadegau Treth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

Ymarferwyr a phwyllgorau technegol

- 3.161 Croesawodd yr ymarferwyr y dull strwythurol o ymdrin â rhyddhadau, yn enwedig drwy nodi pob rhyddhad ar wahân fel Atodlen i'r Ddeddf a chynnal dull cyson o ymdrin â rhyddhadau o fewn, ac ar draws, Atodlenni.
- 3.162 Nododd yr ymarferwyr nad yw rhai rhyddhadau wedi'u cario drosodd o TDDS a bod rhai rhyddhadau wedi'u diwygio. Nododd ymarferwyr hefyd, yn achos llawer o ryddhadau, bod lefel y nifer sy'n manteisio ar y cynllun yn gymharol isel ac felly nid oes unrhyw brofiad eang ar draws yr holl ryddhadau sydd ar gael.
- 3.163 Yng ngoleuni'r newidiadau strwythurol a'r dull cyson a ategwyd gan y canllawiau a gyhoeddwyd gan yr ACC, nid oedd tystiolaeth o unrhyw broblemau wrth hawlio rhyddhadau a chydymffurfio â rheolau'r rhyddhadau.
- 3.164 Nododd yr ymarferwyr fod rhyddhadau yn cael ei hawlio'n briodol o fewn cwrdd y ddeddfwriaeth gan eu cleientiaid ac, felly, roedd y buddiolwyr arfaethedig yn cael y buddion arfaethedig. Nid oedd unrhyw dystiolaeth nad oedd cleientiaid yn ymwybodol o'r rhyddhadau perthnasol.

- 3.165 Nid oedd unrhyw dystiolaeth a oedd yn awgrymu nad oedd rhyddhad yn cael ei hawlio gan y buddiolwyr arfaethedig, ac yn sicr nid o ganlyniad i strwythur a chynnwys y DTTT.
- 3.166 O ran y rhyddhadau hynny na chawsant eu cario drosodd o ddeddfwriaeth TDDS, roedd ymarferwyr o'r farn bod y penderfyniad i beidio â chario'r rhain drosodd yn briodol oherwydd bod y rhyddhadau hyn ar gyfer endidau neu amgylchiadau masnachol nad ydynt bellach yn berthnasol. Mewn geiriau eraill, roedd y rhyddhadau yn hanesyddol, ac nid oes unrhyw yrrwr i'w hadfer.
- 3.167 Nid oedd yr ymarferwyr yn ymwybodol o unrhyw gais gan gleientiaid masnachol i gael mynediad at ryddhad nad yw wedi'i drosglwyddo o'r ddeddfwriaeth TDDS ond a fyddai ar gael fel arall yn Lloegr. Nid oedd unrhyw dystiolaeth bod diffyg rhyddhad penodol, gan gynnwys y rhyddhad dadfuddiannol, a'r newidiadau canlyniadol i reolau rhyddhad grŵp DTTT, yn effeithio naill ai'n gadarnhaol na negyddol ar benderfyniadau busnes.
- 3.168 O ran y rhyddhad anheddau lluosog, nid oedd unrhyw dystiolaeth bod diffyg adolygiad ar ôl cyfnod o dair blynedd wedi cyfrannu mewn unrhyw ffordd at newidiadau mewn cynllunio, gweithgarwch osgoi, na natur y trafodion a'r dreth sy'n daladwy.
- 3.169 Nid oedd dystiolaeth o unrhyw effaith ar benderfyniadau busnes o ganlyniad i absenoldeb rhyddhad hadu ar gyfer cynlluniau cytundebol awdurdodedig cydberchnogaeth (sydd ar gael i drethdalwyr TDDS).

Canfyddiadau

- 3.170 Yng ngoleuni'r dystiolaeth:
- Mae'r gwahanol fathau o ryddhad yn gweithio'n iawn.
 - Mae'r rhyddhadau yn cael ei hawlio gan y rhai y bwriedir iddynt elwa arnynt.
 - Ni fu unrhyw effaith ar benderfyniadau busnes yn sgil absenoldeb rhyddhad dad-gydfuddiannu.
 - Nid oes dystiolaeth o unrhyw weithgaredd cynllunio nac osgoi mewn perthynas â newidiadau i ryddhadau anheddau lluosog.
 - Ni fu unrhyw effaith ar benderfyniadau busnes yn sgil absenoldeb rhyddhad hadu ar gyfer cynlluniau cytundebol awdurdodedig cydberchnogaeth.

4. Casgliadau

- 4.1 Nod trosfwaol yr adolygiad hwn yw asesu p'un a gyflawnwyd y bwriadau polisi pan ddaeth TTT i rym yng Nghymru, a gwerthuso p'un a yw'r newidiadau hynny yn dal yn briodol, o gymharu â'i rhagflaenydd, y TDDS.
- 4.2 Rydym wedi archwilio 16 agwedd ar y Ddeddf TTT sy'n cynrychioli'r bwriadau polisi hyn, sy'n cwmpasu strwythur, iaith, eglurhad a mwy o sicrwydd gweithrediad, goblygiadau canlyniadol ar rwymedigaethau cydymffurfio, a newidiadau mewn polisi.
- 4.3 Yng ngoleuni'r adolygiad o'r data a chanfyddiadau'r arolygon a'r cyfweiliadau a gynhaliwyd, rydym yn asesu fod bwriadau'r polisi wedi'u cyflawni ym mhob un o'r 16 agwedd. Yn ogystal, mae'r newidiadau a wnaed ar draws yr 16 newid agwedd hyn yn parhau i fod yn briodol.
- 4.4 Rydym yn dod i'r casgliad bod y broses o ddylunio'r Ddeddf TTT ar adeg ei pharatoi a'i datblygu cyn ei chyflwyno i'r Senedd, a gweithrediad dilynol y Ddeddf gan Lywodraeth Cymru a'r PGC, wedi helpu i gyflawni'r bwriadau polisi hynny. Mae'r dull o weithredu'r Ddeddf gan Awdurdod Cyllid Cymru wedi cael derbyniad cadarnhaol ac wedi cyfrannu at y lefelau uchel o gydymffurfiaeth wirfoddol a fwriedir.
- 4.5 Lle cynlluniwyd amcanion polisi yn wreiddiol gan ystyried gwerthoedd marchnad a oedd yn berthnasol ar y pryd, mae angen adolygu'r amcanion polisi hynny o bryd i'w gilydd, ac os oes angen, eu haddasu yng ngoleuni unrhyw newidiadau i werthoedd y farchnad.
- 4.6 I'r graddau sy'n bosibl, gan nodi cyd-destun ehangach y cysylltiadau cyllidol rhwng Llywodraeth Cymru a Llywodraeth DU, ni ddylai newidiadau i TTT (ar ffurf newidiadau i gyfraddau a bandiau ac i'r sylfaen drethu sylfaenol) fod yn ad hoc; yn ddelfrydol dylid eu cyhoeddi ar gylch ffurfiol a rheolaidd; a dylai hyn fod yn gymharol anaml.

Cyhoeddiadau a adolygwyd

Bolster, A. (2011) [Evaluating the Impact of the Stamp Duty Land Tax First Time Buyer's Relief](#). HM Revenue & Customs. [Ar-lein]. [Cyrchwyd 27 Ebrill 2022].

[Finance Act 2003](#). (c. 14) [Ar-lein]. Deddfau Cyhoeddus Cyffredinol y DU.

Finance Committee. (2014) [Cross Border Title Report](#). [*dim cyhoeddwr*]. [Ar-lein]. [Cyrchwyd 28 Ebrill 2022].

Hughes, R., Miles, D. & King, A. (2022) [Economic and fiscal outlook- March 2022](#). Office for Budget Responsibility. [Ar-lein]. [Cyrchwyd 27 Ebrill 2022].

Jones, D. (2022) [Ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir: Chwefror 2022](#). Llywodraeth Cymru. [Ar-lein]. [Cyrchwyd 26 Ebrill 2022].

[Land and Buildings Transaction Tax \(Scotland\) Act 2013](#). (asp. 11) [Ar-lein]. Deddfau Senedd yr Alban.

HM Land Registry. (2022) [First time Buyer and former owner occupier](#). [Ar-lein]. [Cyrchwyd Ebrill 2022].

[Deddf Treth Trafodiadau Tir A Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig \(Cymru\) 2017](#). (anaw 1) [Ar-lein] Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

[Nodiadau Esboniadol i Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig \(Cymru\) 2017](#). [Ar-lein]. Y Llyfrfa.

[Bil Treth Trafodiadau Tir A Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig \(Cymru\) Memorandwm Esboniadol \(2017\)](#) [Ar-lein] Llywodraeth Cymru.

[SDLT and exchanges: a cause for confusion once more](#). Hogan Lovells (2012) Lexology. [Ar-lein]. 12 Ebrill 2012.

NSW Government – Revenue (n.d.) [First Home Buyer](#). [Ar-lein].

Owens, N. & Jones, I. (2020). [Dealltwriaeth y cyhoedd o ddatganoli trethi: adroddiad diweddar 2020](#). Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 11/2020.

Rogers, H. & Closs-Davies, S. (2019) [Funding Prosperity: Creating a New Tax System in Wales](#). [Ar-lein].

State Revenue Office – Victoria (n.d.) [Land Transfer Duty](#). [Ar-lein].

StatsCymru (2022) [Ystadegau Treth Trafodiadau Tir ar ryddhadau a effeithiodd ar dreth yn ôl mesur a math o drafodiad](#). [Awdurdod Cyllid Cymru](#). [Ar-lein]. [Cyrchwyd 26 Ebrill 2022].

[Deddf Casglu a Rheoli Trethi \(Cymru\) 2016](#). (anaw 6). [Ar-lein]. Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

[Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir \(Bandiau Treth a Chyfraddau Treth\) \(Cymru\) 2018](#). (W. 32) [Ar-lein]. Offerynnau Statudol Cymru.

Llywodraeth Cymru (2021) [Dyfodol cyfraith Cymru: Rhaglen ar gyfer 2021 i 2026](#). [Ar-lein].
Llywodraeth Cymru (d.d.) [Treth Trafodiadau Tir](#). [Ar-lein].
Western Mail (2018) [Stormy waters on the horizon for the devolution of taxation](#). [Ar-lein].
14 Medi.

Data a rannwyd gan Awdurdod Cyllid Cymru at ddibenion yr adolygiad hwn

Awdurdod Cyllid Cymru. (2022a) *Datganiad ystadegol: Ystadegau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2018 i Mawrth 2019*.

Awdurdod Cyllid Cymru. (2022b) *Data covering the time to file LTT returns*.

Atodiad A – Holiadur arolwg

Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu Alma Economics i gynnal adolygiad annibynnol o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017.

Nodau'r adolygiad hwn yw (1) asesu a yw bwriadau'r polisi pan ddaethpwyd â Threth Trafodiadau Tir (TTT) i rym yng Nghymru wedi'u cyflawni; a (2) gwerthuso a yw'r newidiadau hynny mewn perthynas â rhagflaenydd y dreth trafodiadau tir, Treth Dir y Dreth Stamp (TDDS), yn dal yn briodol.

Mae astudiaethau ymchwil fel hyn yn bwysig er mwyn i Lywodraeth Cymru gasglu gwybodaeth a thystiolaeth y gellir ei gweithredu am ei gallu i gyflenwi blaenoriaethau'r llywodraeth. Defnyddir y wybodaeth a gesglir yn yr adolygiad hwn i:

asesu a yw'r bwriad polisi y tu ôl i'r newidiadau neu'r gwahaniaethau penodol mewn perthynas â TDDS a wnaed pan ddaeth TTT i rym yng Nghymru wedi'i gyflawni; gwerthuso a yw'r newidiadau hynny'n dal yn briodol; a llywio polisi Llywodraeth Cymru ar gyfer TTT yn y dyfodol.

Fel rhan o'r adolygiad hwn, mae Alma Economics yn cynnal yr arolwg ar-lein hwn i gasglu barn gweithwyr proffesiynol am y newidiadau mawr a wnaed i TTT ers 2018 (gan gynnwys cymariaethau â TDDS a'r Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau).

Mae eich cyfranogiad yn yr arolwg yn wirfoddol ac yn gyfrinachol, a gallwch newid eich meddwl unrhyw bryd.

Nid yw'r arolwg hwn angen casglu data personol ychwanegol gennych chi. Bydd unrhyw ddata personol y byddwch yn ei gynnwys mewn ymatebion testun rhydd yn cael ei ddileu pan fydd y set ddata'n cael ei lawrlwytho a'i hadolygu. Os byddwch yn dewis cael rywun i gysylltu â chi am gyfweliad ar ddiwedd yr arolwg, gofynnir i chi deipio cyfeiriad e-bost eich busnes. Ni fydd y cyfeiriad e-bost hwn yn gysylltiedig â'ch ymatebion yn yr arolwg; bydd yn cael ei rannu ar wahân iddynt, a dim ond i'ch gwahodd i gyfweliad yn ddiweddarach y caiff ei ddefnyddio.

Cyfeiriwch at ein Hysbysiad Preifatrwydd (yn Saesneg ac yn Gymraeg) i ddarllen mwy am: y sail gyfreithlon ar gyfer defnyddio'ch data;

diogelwch data;

am ba mor hir y byddwn yn cadw eich data personol; ac

eich hawliau unigol o dan GDPR y DU.

Ni ddylai'r arolwg hwn gymryd mwy na XX munud i'w gwblhau. Sylwch nad oes opsiwn i arbed eich atebion ac ailddechrau'r arolwg yn ddiweddarach, felly gwnewch yn siŵr bod

gennych ddigon o amser i fynd trwy'r holl gwestiynau pan fyddwch chi'n dechrau cwblhau'r arolwg.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am yr arolwg hwn, cysylltwch â Dr Eleni Kotsira o Alma Economics: eleni.kotsira@almaeconomics.com

Ticiwch y blwch hwn i ddangos eich bod wedi darllen a deall y wybodaeth uchod, a'ch bod yn cytuno i fwrw ymlaen â'r arolwg ar-lein.

Proffil

Beth yw eich rôl?	Cyfrifydd Trawsgludwr Cyfreithiwr Cynghorydd treth Arall: _____
A oes gennych achrediad arbenigol yn ymwneud â threth trafodiadau tir neu un o drethi trafodiadau tir eraill y DU?	Oes – nodwch: _____ Nac oes
Sawl blwyddyn o brofiad sydd gennych chi gyda TTT, TDDS neu DTTA?	0-10 mlynedd 11-20 mlynedd 20+ mlynedd
Ble ydych chi'n ymgymryd â'ch prif weithgareddau gwaith?	Cymru Lloegr Gogledd Iwerddon Yr Alban
Nodwch ym mha Awdurdod Lleol yr ydych wedi'ch lleoli.	Blaenau Gwent Pen-y-bont ar Ogwr Caerffili Caerdydd Sir Gaerfyrddin Ceredigion

	Conwy
	Sir Ddinbych
	Sir y Fflint
	Gwynedd
	Ynys Môn
	Merthyr Tudful
	Sir Fynwy
	Castell-nedd Port Talbot
	Casnewydd
	Sir Benfro
	Powys
	Rhondda Cynon Taf
	Abertawe
	Torfaen
	Bro Morgannwg
	Wrecsam
	Wrexham

Adran 1 – Newidiadau mewn gosodiad ac iaith

Cefndir: Cafodd [Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig \(Cymru\) 2017](#) ('y DTTT') ei drafftio yn unol ag ymrwymiad polisi Llywodraeth Cymru i wneud y gyfraith yng Nghymru yn fwy hygyrch.

A ydych yn ymwybodol bod y DTTT wedi'i drafftio yn unol â'r ymrwymiad hwn i hygyrchedd?	Ydw Nac ydw
Nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
"Mae gan y DTTT iaith glir, symlach a modern, o gymharu â'r ddeddfwriaeth TDDS a ragflaenodd y DTTT."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae strwythur y DTTT (gan gynnwys gosod rhyddhadau fel Atodlenni ar wahân gan ddilyn fformat cyson) wedi gwella hygyrchedd y ddeddfwriaeth."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf

Adran 2 – Rheolau gohirio

Cefndir: Mae'r DTTT ([adrannau 58-64](#)) yn darparu ar gyfer gohirio rhwymedigaeth treth trafodiadau tir ar gyfer trafodiadau penodol lle na ellir canfod cyfanswm y gydnabyddiaeth ar adeg y trafodiad oherwydd ei fod yn amodol neu'n ansicr.

A ydych yn ymwybodol o'r rheolau gohirio, neu a ydych wedi rhoi cyngor ar sut i'w rhoi ar waith?	Ydw Nac ydw
Nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
"Mae'r rheolau'n egluro'r broses ar gyfer gwneud cais i ohirio."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae'r rheolau'n egluro'r broses ar gyfer gwneud cais am ddiwygio, neu adnewyddu, gohiriad y cytunwyd arno."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae'r rheolau'n egluro'r amser pan fydd y rhwymedigaeth ohiriedig yn digwydd (gyda chynnod rhagosodedig o 5 mlynedd yn adnewyddadwy am 5 mlynedd arall), er mwyn cydbwysu rhwymedigaethau cydymffurfio rhesymol â diogelu'r refeniw." A ydych yn cytuno neu'n anghytuno bod y cynnod hwyaf rhagosodedig ar gyfer gohirio o 5 mlynedd yn briodol (gyda'r posibilrwydd o adnewyddu am 5 mlynedd arall)?	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Beth yw eich barn am y cynnod rhagosodedig o 5 mlynedd fel uchafswm ar gyfer gohirio (gyda'r posibilrwydd o adnewyddu am 5 mlynedd arall)? Mae'n ...	Rhy fyr Tua'i le Rhy hir

A ellid gwella'r rheolau gohirio?	Gellid
	Na ellid
	Ymhelaethwch: _____

Adran 3 - Rheolau ar gyfer trafodion eiddo preswyl cyfraddau uwch

Cefndir: Mae'r DTTT ([Atod. 5](#)) yn diffinio “trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch” at ddibenion y gyfradd uwch a ragnodir mewn rheoliadau a wneir o dan [a.24](#).

A ydych yn ymwybodol o'r rheolau sy'n ymwneud ag eiddo preswyl cyfraddau uwch, neu a ydych wedi rhoi cyngor ar eu cymhwyso?	Ydw Nac ydw
A ydych yn ymwybodol o'r rheolau sy'n ymwneud â thrafodion canolraddol, gan gynnwys y gofyniad i ffeilio Ffurflen Dreth Trafodiadau Tir os oes TTT ychwanegol yn ddyledus?	Ydw Nac ydw
“Mae'r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth.” A ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad hwn?	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
A ydych yn ymwybodol o'r eglurhad (a wnaed ar adeg cyflwyno'r DTTT) bod cyfran heb ei rhannu mewn annedd i'w thrin fel prif fuddiant?	Ydw Nac ydw
“Mae'r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth.” A ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad hwn?	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
A ydych yn ymwybodol o'r newid yn yr amseriad (hyd at y dyddiad y daw'r trafodiad i rym) ar gyfer penderfynu a yw trethdalwr hefyd yn berchen ar neu'n caffael annedd sy'n destun i les?	Ydw Nac ydw

“Mae’r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth.” A ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad hwn?	Cytuno’n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno’n gryf
A ydych yn ymwybodol o'r newid yn y ffordd y caiff prif fuddiant ei ddiffinio os bydd annedd yn cael ei chyd-etifeddu?	Ydw Nac ydw
“Mae’r newid hwn wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth.” A ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad hwn?	Cytuno’n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno’n gryf
Yn gyffredinol, sut ydych chi'n ystyried bod y newidiadau hyn i TTT ar eiddo cyfraddau uwch wedi'u gweithredu?	Yn dda Yn weddol dda Ansicr Yn gymharol wael Yn wael

Adran 4 – Rheolau ar gyfer lesioedd

Cefndir: Mae'r DTTT ([Atod. 6](#)) yn gwneud darpariaeth ar gyfer codi treth trafodiadau tir ar lesioedd.

A ydych yn ymwybodol o, neu a ydych wedi cyngori ar y rheolau yn Atod. 6 Rhan 2 sy'n ymwneud â thrafodiadau hysbysadwy ar gyfer lesioedd?	Ydw Nac ydw
Mae'r rheolau newydd (Atod. 6 Rhan 2) yn darparu ar gyfer adrodd ar drafodion hysbysadwy os bydd les yn parhau ar ôl ei chyfnod penodol, yn achos les newydd yn cael ei rhoi ar ôl cyfnod penodol, ac yn achos lesioedd amhenodol. O ystyried hyn, nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
"Mae'r rheolau newydd hyn yn briodol, gan ystyried lefel y rhwymedigaethau cydymffurfio (adrodd a thalu)."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae'r rheolau newydd hyn yn ei gwneud hi'n haws cydymffurfio â'r rhwymedigaethau cydymffurfio (adrodd a thalu)."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae'r rheolau newydd hyn yn welliant ar y rheolau sy'n bodoli eisoes o dan TDDS."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf

Adran 5 – Nid yw elfen rhent lesoedd preswyl a roddwyd o'r newydd yn drethadwy i TTT

Cefndir: Mae'r DTTT ([Atod. 6 para. 27](#)) yn darparu nad yw Treth Trafodiadau Tir yn daladwy ar elfen rhent les preswyl eiddo yng Nghymru.

A ydych yn ymwybodol o, neu a ydych wedi cyngori ar gymhwyso'r rheolau sy'n ymwneud â'r eithriad hwn?	Ydw Nac ydw
Nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
“Roedd yr eithriad (ar adeg cyflwyno'r DTTT) yn briodol yng Nghymru, gan ystyried lefelau'r rhent sy'n daladwy ar gyfer caniatáu lesoedd preswyl newydd i anheddau yng Nghymru.”	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____
“Mae'r eithriad yn parhau i fod yn briodol yng Nghymru, gan ystyried lefelau'r rhent sy'n daladwy am anheddau preswyl yng Nghymru.”	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____

Adran 6 – Rheolau sy'n ymwneud â sefyllfaoedd lle rhoddir les amhreswyl a ble y telir rhenti a phremiwm.

Cefndir: Mae'r DTTT ([Atod. 6 para. 28 i 34](#)) yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyfrifo treth trafodiadau tir ar lesoedd amhreswyl, gan gynnwys lle nad yw cydnabyddiaeth les ar ffurf rhent.

A ydych yn ymwybodol o, neu a ydych wedi cyngori ar gymhwyso'r rheolau hyn sy'n ymwneud â lesoedd amhreswyl?	Ydw Nac ydw
Nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
Nid yw'r band cyfradd sero safonol ("band cyfradd sero NRL") yn berthnasol i elfen premiwm y gydnabyddiaeth ar gyfer les amhreswyl pan fo'r rhent blynyddol a delir yn hafal i neu'n fwy na'r swm a bennir drwy gyfeirio at y Gwerth Net Presennol (NPV). Mae'r dull hwn yn briodol, o ystyried natur a gwerth lesoedd o'r fath yng Nghymru."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____
"Swm y rhent a bennir gan y cyfeiriad at yr NPV rhagnodedig ar hyn o bryd yw tua £13,000. Mae hwn yn swm priodol o ystyried yr amgylchiadau presennol yng Nghymru."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____

Adran 7 – Eglurder yng ngweithrediad y rhyddhadau

Cefndir: Mae'r DTTT ([a.30](#)) yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhadau rhag treth trafodiadau tir ([Atodiadau 9-22](#)).

A ydych yn ymwybodol o, neu a ydych wedi cynghori ar gymhwyso'r rheolau sy'n ymwneud ag unrhyw un o'r rhyddhadau?	Ydw Nac ydw
Nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
"Mae'r dreth trafodiadau tir (gan gynnwys ei Hatodlenni) wedi'i strwythuro'n dda i egluro pa drafodiadau sydd wedi'u hesemptio (nad ydynt yn agored i dreth trafodiadau tir) a pha drafodiadau sy'n denu rhyddhad o dreth trafodiadau tir (y gellir eu hawlio wrth ffeilio ffurflen)."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae darpariaethau'r rhyddhad wedi'u strwythuro fel eu bod yn gwneud y cyfrifiad neu'r penderfyniad ar swm y rhyddhad (boed yn rhyddhad cyfan neu ryddhad rhannol sy'n ddarostyngedig i gyfrifiad) yn gyson ar draws pob rhyddhad)."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Gyda'i gilydd, mae'r newidiadau hyn yn ei gwneud yn haws i'r buddiolwyr arfaethedig hawlio'r rhyddhad."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf

Adran 8 – Rheolau Atal Osgoi

Cefndir: Mae'r DTTT ([a.66](#)) yn gwneud darpariaeth ar gyfer Rheol Gyffredinol yn Erbyn Osgoi Trethi (a fewnosodir yn [Neddf Casglu a Rheoli Trethi \(Cymru\) 2016](#) (TCMA)) ac ar gyfer Rheol wedi'i Thargeddu yn Erbyn Osgoi Trethi mewn perthynas â rhyddhadau o dreth trafodiadau tir ([a.31](#)). Nid oedd y DTTT yn cynnwys adran sy'n cyfateb i adrannau [75A-C](#) o Ddeddf Cyllid 2003 sy'n berthnasol i drafodion o dan y drefn TDDS.

A ydych yn ymwybodol o, neu a ydych wedi cyngori ar gymhwyso'r rheolau atal osgoi hyn?	Ydw Nac ydw
Nodwch p'un a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiadau canlynol.	
"Mae'r dull hwn o atal osgoi, drwy y Rheol Gyffredinol yn Erbyn Osgoi Trethi ac, ar gyfer rhyddhad, drwy'r Rheol wedi'i Thargeddu yn Erbyn Osgoi Trethi, yn glir."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
"Mae'r dreth trafodiadau tir yn gyffredinol a'r rhyddhad TTT yn benodol wedi'u hamddiffyn yn ddigonol rhag cam-drin a threfniadau artiffisial gan y rheolau atal osgoi."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____
"Mae angen cryfhau'r rheolau atal osgoi a gellid cyflawni hyn drwy fabwysiadu rheolau pellach yn seiliedig ar y rheolau atal osgoi sy'n berthnasol i Dreth Dir y Dreth Stamp (adrannau 75A-75C Deddf Cyllid 2003)."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____

“Mae'r rheolau atal osgoi wedi'u rhagosod yn briodol drwy'r diffiniad o 'drefniant osgoi treth'.”	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____
“Mae'r rheolau atal osgoi wedi'u rhagosod yn briodol heb gynnwys prawf rhesymoldeb dwbl (fel yn TDDS).”	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____
“Mae'r rheolau atal osgoi wedi'u rhagosod yn briodol heb gynnwys panel cynghori annibynnol (fel yn TDDS).”	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pam ydych chi'n meddwl hynny?	_____

Adran 9 – Cyfnod ffeilio Ffurflen Dreth Trafodiadau Tir

Cefndir: Mae'r DTTT yn ei gwneud yn ofynnol i ffurflenni gael eu ffeilio o fewn [30 diwrnod](#) o'r dyddiad y daw'r trafodiad i rym, o gymharu â 14 diwrnod ar gyfer TDDS yn Lloegr a Gogledd Iwerddon.

A ydych yn ymwybodol o'r gwahaniaeth rhwng cyfnodau ffeilio ffurflenni o dan TTT ac TDDS?	Ydw Nac ydw
Nodwch a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad a ganlyn: "Bu cadw cyfnod ffeilio ffurflenni o 30 diwrnod o gymorth i gyflwyno'r DTTT yn ddidrafferth yng Nghymru."	Cytuno'n gryf Tueddu i gytuno Ddim yn cytuno nac yn anghytuno Tueddu i anghytuno Anghytuno'n gryf
Pa fanteision ydych chi'n credu sy'n deillio o gyfnod ffeilio ffurflenni hwy?	_____

Cwestiynau dilynol

Diolch am gwblhau'r arolwg hwn.

A hoffech i ni gysylltu â chi ar ddyddiad diweddarach rhwng Mehefin a Gorffennaf 2022 i'ch gwahodd i gymryd rhan mewn cyfweiliad byr (30-45 munud o hyd) fel rhan o'r un ymchwil?

Hoffwn – rhowch gyfeiriad e-bost eich busnes: _____

Na, dim diolch

Atodiad B – Canllawiau trafod ar gyfer cyfweiliadau gyda gweithwyr proffesiynol – gyda ffocws ar Rhyddhad Prynwyr Tro Cyntaf

Cyflwyniadau

Cyflwyniad i gwmpas y cyfweiliad

Eglurhad o fformat, iaith, disgwyliad amser (+/- 15 munud)

Crynodeb o gyfrinachedd ac anhysbysrwydd cyfranogiad.

Cefndir a Phrofiad y Cyfweilai

Cwestiwn trafod: Beth yw eich profiad cyffredinol o drafodion eiddo tirol preswyl?

Cwestiwn trafod: Beth yw eich profiad o hysbysu neu gynghori cleientiaid am driniaeth TTT o bryniannau tai safonol – trafodion nad ydynt yn ddarostyngedig i reolau neu gymhlethdodau cyfraddau uwch?

Effaith absenoldeb rhyddhad prynwyr tro cyntaf

Cefndir i'r drafodaeth

Wrth gyflwyno TTT yng Nghymru, penderfynodd LIC i beidio â chyflwyno Rhyddhad i Brynwyr Tro Cyntaf (RhPTC), gan ddewis yn lle hynny codi'r trothwy cychwyn ar gyfer talu treth i bob trethdalwr. Roedd hyn yn golygu bod y trothwy cychwynnol, o'i gymharu â'r TDDS, wedi'i godi o £125,000 i £180,000 [roedd Llywodraeth Cymru, cyn i lywodraeth DU gyflwyno Rhyddhad i Brynwyr Tro Cyntaf yn Hydref 2017, eisoes wedi cyhoeddi trothwy cychwyn arfaethedig o £150,000].

O ganlyniad, mae cyfran sylweddol o'r tai a brynir yng Nghymru gydag esemptiad o TTT oherwydd y trothwy uwch o TTT o £180,000. Pe bai Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno RhPTC, byddai arbediad treth posibl RhPTC yn uchafswm o £2,450 mewn perthynas â phrynu eiddo gwerth £250,000 (a dim TTT felly yn daladwy).

Yn yr awdurdodaethau eraill, mae RhPTC DU yn rhoi cyfanswm rhyddhad ar bryniannau hyd at £300,000 (gwerth £5,000) a didyniad o'r rhwymedigaeth o £5,000 lle mae'r eiddo'n costio £300,000-£500,000. Yn yr Alban, mae'r RhPTC o dan TTTA yn cynyddu'r trothwy cychwynnol o £145,000 i £175,000.

Cwestiynau ymchwil

- A fu unrhyw effaith ar fynediad i berchentyaeth er gwaethaf absenoldeb Rhyddhad i Brynwyr Tro Cyntaf yng Nghymru (gan nodi'r cynnydd yn y trothwy cychwyn, a phrisiau tai yng Nghymru)?
- A yw absenoldeb Rhyddhad i Brynwyr Tro Cyntaf yn atal neu'n effeithio fel arall ar fynediad i berchentyaeth yng Nghymru?

Cwestiynau trafod

- Yn eich profiad chi, wrth drafod gyda chleientiaid PTC, a yw'r mater o ddiffyg PTC yn cael ei ystyried yn un arwyddocaol o ran fforddiadwyedd?
- A oes ymwybyddiaeth, tan yn ddiweddar, bod y rhan fwyaf o gartrefi a brynir yng Nghymru gydag esemptiad TTT oherwydd y lefel trothwy TTT a bellach mae tua 50 y cant ohonynt (yn seiliedig ar ystadegau SYG)?
- A oes ymwybyddiaeth bod y trothwy wedi'i godi gan LIC ar adeg cyflwyno TTT?
- A oes ffactorau eraill sy'n ymwneud â fforddiadwyedd a godir gan gleientiaid PTC?

Atodiad C – Canllawiau trafod ar gyfer cyfweiliadau gyda swyddogion proffesiynol

Cyflwyniadau

- Cyflwyniad i gwmpas y cyfweiliad
- Eglurhad o fformat, iaith, disgwyliad amser (+/- 45 munud)
- Crynodeb o gyfrinachedd ac anhysbysrwydd cyfranogiad.

Cefndir a Phrofiad y Cyfweilai

Cwestiwn trafod: Beth yw eich profiad cyffredinol o TTT?

Rheolau Gohirio

Cefndir i'r drafodaeth: Yn achos trafodion lle mae cydnabyddiaeth wrth gefn neu ansicrwydd, mae'r TTT yn darparu cyfnod rhagosodedig (ar gyfer adrodd a thalu) o'r cyfnod byrraf y bydd yr ansicrwydd yn crisialu, neu 5 mlynedd, ynghyd â rheolau ar gyfer ei adnewyddu, neu lle ceir crisialu cynharach o'r ansicrwydd. Amcanion y polisi yw - gwneud y rheolau'n gliriach heb greu baich cydymffurfio gormodol; a sicrhau adolygiadau rheolaidd gyda dyddiad pendant.

- A yw'r rheolau sy'n sefydlu cyfnod gohirio rhagosodedig o 5 mlynedd wedi taro'r cydbwysedd cywir rhwng sicrwydd gweithredu a gweithredu ymarferol?

Cwestiynau trafod

- A yw'r cyfnod gohirio 5 mlynedd yn briodol?
- A yw'r rheolau ynghylch ei adnewyddu yn ddigonol?

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Rheolau ar gyfer eiddo preswyl cyfraddau uwch

Cefndir i'r drafodaeth: Mae rheolau ffeilio ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch yn gwneud nifer o newidiadau, gan gynnwys "trafodiadau canolraddol", diffiniad o "brif fuddiant", "yr amser y caiff perchnogaeth eiddo ei harchwilio" (ar gyfer cymhwyso'r cyfraddau uwch), ac achosion o "eiddo a etifeddwyd". Mae'r newidiadau hyn yn ceisio egluro cwmpas a gweithrediad y rheolau cyfradd uwch, yn enwedig mewn achosion o "draffodion pontio" neu lle mae trafodion yn cael eu dilyniannu mewn modd penodol. Y nod yw egluro'r rheolau a lleihau'r cyfle i osgoi gweithredu'r rheolau cyfraddau uwch.

- Yn eich barn chi, pa mor effeithiol mae'r rheolau newydd hyn yn y ddeddfwriaeth TTT wedi'u rhoi ar waith?
- Ydych chi'n meddwl bod y Rheolau Cyfraddau Uwch yn glir?

Cwestiynau trafod

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Rheolau ar gyfer lesoedd

Cefndir i'r drafodaeth: Mae'r rheolau ar gyfer lesoedd yn ei gwneud yn ofynnol i ffurflenni gael eu dychwelyd: (a) pan fo'r les yn parhau ar ôl cyfnod penodol; (b) pan fo'r les am gyfnod amhenodol; ac (c) pan roddir les newydd ar ôl y cyfnod penodol. Mae'r dyddiad ffeilio ffurflenni TTT yn hwyrach na'r cyfnod cyfatebol i'r TDDS. Amcan y polisi yw cydbwysu baich cydymffurfio trethdalwyr â chanfod/talu TTT.

- A yw'r newidiadau hyn wedi arwain at welliant yn y TTT mewn perthynas ag estyniadau les?
- A yw'n haws yn awr i drethdalwyr gydymffurfio?

Pam felly (Ie/Na)?

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Rheolau lle rhoddir les amhreswyl ac y telir rhenti a phremiwm

Cefndir i'r drafodaeth: Dilëwyd y band cyfradd sero ar gyfer cydnabyddiaeth (ac eithrio rhent) i lesoedd amhreswyl a chymysg, ac nid yw'r rheol hon yn gymwys mwyach ar gyfer TDDS. Mae'r TTT yn darparu ar gyfer swm rhent blynyddol o £13,500 gyda'r bwriad o leihau'r risg o "drap arth" fel y'i gelwir o dan TDDS, pan fydd rhent blynyddol dros £1,00 yn dod yn daladwy. Mae'r ACC wedi cyhoeddi canllawiau manwl ar gymhwyso'r band cyfradd sero i lesoedd o'r fath. Y nod yw dileu'r posibilrwydd y bydd trethdalwr yn hawlio dau drothwy cyfradd sero (un ar gyfer y premiwm ac un ar gyfer y rhent), heb drethu'r holl gydnabyddiaeth gyfunol pan mai dim ond symiau bach o rent sy'n cael eu talu.

- A yw'r RhGO (atal dau hawliad band cyfradd sero) yn gweithredu'n effeithiol?
- A yw'r Gwerth Presennol Net cyfredol yn briodol?

Cwestiynau trafod

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Elfen rhent lesoedd preswyl a roddwyd o'r newydd nad yw'n yn drethadwy i TTT

Cefndir i'r drafodaeth: Nid yw elfen rhent lesoedd yng Nghymru yn agored i dreth. Mae hyn yn wahanol i'r TDDS. Mae'r penderfyniad hwn yn seiliedig ar werthoedd marchnad lesoedd preswyl yng Nghymru sy'n sylweddol wahanol.

- Yn eich barn chi, a yw'r newid hwn yn briodol yng Nghymru?
- O ganlyniad i'r diffyg trethiant, a yw lesioedd o'r fath yn agored i ymdrechion i osgoi talu?

Cwestiynau trafod

Os ydych yn cytuno eu bod, a fyddai'r RhGO yn ddigon i fynd i'r afael â'r trefniadau osgoi?

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Rheolau Gwrthosgoi

Cefndir i'r drafodaeth: Yng Nghymru, mae RhGGO yn berthnasol o dan DCRhT 2016, ac mae RhTEOT ar gyfer rhyddhad (a.31). Mae'r dull o ymdrin â'r RhGGO yn wahanol i'r un ar gyfer TDDS. Y nod yw symleiddio'r dull RhGGO drwy gael un rheol glir, wedi'i hategu gan RhGO wedi'i thargedu ar gyfer rhyddhad.

- Ydych chi'n meddwl bod y nod hwn wedi'i gyflawni?
- A yw'r TTT wedi'i ddiogelu'n ddigonol trwy'r RhGGO a'r RhTEOT rhag cam-drin a threfniadau artiffisial?
- Ydych chi'n meddwl y gallai fod unrhyw fudd o fabwysiadu dull TDDS o ymdrin â'r RhGGO? (os yw'r cyfwelai'n gofyn am enghraifft, dywedwch 'megis achosion na fydd RhGGO/RhTEOT o bosibl yn berthnasol iddynt')

Cwestiynau trafod

- Ystyriwch y gwahaniaethau rhwng gwrthosgoi ac atal camddefnydd (yn y ddeddfwriaeth)
- Sut mae'r diffiniadau gwahanol (fel "trefniadau artiffisial i osgoi treth" wedi effeithio ar y Rheolau?

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Cyfnod ffeilio ffurflenni TTT

Cefndir i'r drafodaeth: Yng Nghymru, ni wnaed unrhyw newid i'r cyfnod ffeilio 30 diwrnod ar gyfer TTT.

- A yw'r cyfnod hwn o 30 diwrnod yn parhau i fod yn briodol, yng ngoleuni lefel y baich cydymffurfio?

Cwestiynau trafod

[gellir ychwanegu rhagor o gwestiynau trafod yn seiliedig ar faterion sy'n dod i'r amlwg o'r arolwg]

Cyfraddau a bandiau

Cefndir i'r drafodaeth: Gosodir cyfraddau a bandiau TTT drwy reoliadau yn hytrach na deddfwriaeth sylfaenol. Mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud tri newid - Gorffennaf 2020, Rhagfyr 2020 a Mawrth 2021.

- O ystyried y prosesau cyhoeddi, a'r cyfnodau amser rhwng cyhoeddi ac effaith gyfreithiol (ond nid y cyfraddau neu'r bandiau gwirioneddol eu hunain, sydd y tu allan i gwmpas yr adolygiad), pa mor briodol ydych chi'n meddwl fu'r broses ar gyfer cyhoeddi'r newidiadau hyn?
- A ellid gwella ymwybyddiaeth o ddigwyddiadau cyllidebol Llywodraeth Cymru (sy'n cynnwys TTT)? Os felly, sut?

Materion trawsffiniol

Cefndir i'r drafodaeth: Mae DTTT a.9 mynd i'r afael â materion trawsffiniol, lle mae trafodiad yn cynnwys eiddo sydd wedi'u lleoli yng Nghymru ac mewn awdurdodaeth arall ac/neu eiddo sy'n pontio'r ffin rhwng Cymru a Lloegr. Adroddodd y Ffederasiwn Busnesau Bach hefyd yn 2019 ar sut mae a.9 yn gweithredu.

- Pa faterion, os o gwbl, ydych chi'n gwybod sy'n codi wrth gymhwyso a.9 i achosion trawsffiniol?
- A yw rheolau cyfnewid gwahanol yn effeithio ar gymhwyso a.9?
- A yw'r materion a nodwyd yn Adroddiad FfBB 2019 yn dal i fodoli? Neu, a yw'r materion hyn wedi'u datrys trwy brofiad ymaddasol?

Rheolau Cyfnewid

Cefndir i'r drafodaeth: Mae DTTT Atod. 4 para. 5 yn nodi sut y bydd y gydnabyddiaeth yn cael ei phennu pan fo trafodion yn cynnwys cyfnewid eiddo. Mae'r rheolau hyn yn wahanol i'r TDDS. Maent yn adlewyrchu'n fras y rheolau TDDS oedd mewn grym yn 2011, ond hefyd yn gwneud darpariaeth i gynnwys TAW a Dalwyd fel rhan o'r ystyriaeth, ac i RhTEOT fynd i'r afael â thrin gwerthoedd yn artiffisial.

- A yw'r rheolau newydd yn y DTTT wedi egluro a gwella'r ffordd y caiff eiddo cyfnewid ei drin?
- Yng ngoleuni'r rheolau hynny, a'r newidiadau, a ydych yn ymwybodol os y daeth cyfleoedd osgoi wedi dod i'r amlwg?

Rheolau Partneriaeth

Cefndir i'r drafodaeth: O dan TTT, mae rheolau TDDS ar bartneriaethau wedi'u hailadrodd, ond gyda diwygiad ar gyfer yr amser pan fo trosglwyddiadau penodol o fuddiant partneriaeth i'w trin fel trafodiad trethadwy. Dim ond pan fo trefniadau osgoi treth ar waith y codir tâl am y trosglwyddiadau hyn.

- Pa mor glir yw'r rheolau newydd ynghylch pryd y daw trosglwyddiadau buddiant partneriaeth yn drethadwy?
- Ydy'r rheolau'n symlach? Haws eu gweithredu? A oes "trapiau arth"?
- A ydych chi'n gwybod a oes cyfleoedd osgoi posibl o ganlyniad i'r newidiadau penodol hyn?

Rhyddhadau

Cefndir i'r drafodaeth: Mae'r rhyddhadau wedi'u strwythuro'n gyson ac wedi'u nodi mewn Atodlenni unigol i'r DTTT. Nid yw rhai o'r rhyddhadau a oedd yn y TDDS wedi'u trosglwyddo i DTTT, ac mae rhai wedi'u diwygio i fod yn fwy priodol i'r cyd-destun Cymreig. Nid oes unrhyw ryddhad dad-gydfuddiannu na rhyddhad hadu ar gyfer cynlluniau cytundebol awdurdodedig cydberchnogaeth. Hefyd, ar gyfer anheddau lluosog, nid oes angen adolygiad 3 blynedd ar ôl eu caffael, ond mae angen ffeilio ffurflen os yw nifer yr eiddo a brynwyd yn lleihau. Gwnaed y newidiadau hyn fel bod y rhyddhad yn briodol i'r amgylchiadau yng Nghymru.

- A ydych chi'n meddwl bod y rhyddhadau hyn yn gweithio'n iawn o ystyried y cyd-destun yng Nghymru?
- A yw'r rhyddhadau yn cael ei hawlio'n briodol gan y rhai y bwriedir iddynt elwa arnynt?
- A ydych chi'n gwybod p'un a yw absenoldeb rhyddhad dadgydfuddiannu (a'r newidiadau i reolau rhyddhad grŵp) wedi cael unrhyw effaith ar benderfyniadau busnes?

Cyfleoedd i wella (awdurdodaethau eraill)

Cefndir i'r drafodaeth: Cyfrifoldeb Llywodraeth DU, Llywodraeth yr Alban a Llywodraeth Cymru yn y priod awdurdodaethau yw trethi trafodiadau tir, ond ers datganoli cyfrifoldebau, bu rhywfaint o wahaniaeth yn y dull gweithredu.

- O ran y materion a drafodwyd yn y cyfweiliad (h.y. lle mae'r TTT yn wahanol i ddull y TDDS), pa newidiadau o Loegr neu'r Alban y credwch y gellid eu hystyried yn fuddiol i Gymru?