

Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2026

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Drysorlys Cymru ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad Ysgrifennydd y Cabinet

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2026. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Mark Drakeford AS
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg
20 Ionawr 2026

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

- 1.1 Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig diwygiadau deddfwriaethol i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (“DTTT 2017”). Mae Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2026 (“Rheolidau”) yn darparu rheol ad-dalu newydd ar gyfer trafodiadau sy'n ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir.
- 1.2 Bydd yr ad-daliad newydd ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir yn gymwys pan fo person (y trethdalwr) yn prynu annedd sy'n costio £400,000 neu lai sy'n atebol i'r ad-daliad, ac yna'n ei lesio i awdurdod lleol yng Nghymru, o fewn 18 mis i'r pryniant hwnnw, ac mae'r les yn bodloni amodau'r eraill yn y Rheoliadau (mae'r amodau wedi'u cynllunio i sicrhau bod lesoedd a roddir i awdurdodau lleol o dan Gynllun Lesio Cymru yn gymwys i gael yr ad-daliad). Fodd bynnag, dim ond ad-daliad rhannol yw'r ad-daliad. Pan fodlonir yr amodau yn y Rheoliadau, mae'r trafodiad yn cael ei drin fel pe na bai'n ddarostyngedig i'r ad-daliad ond yn hytrach yn ddarostyngedig i brif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir a wedyn mae gan y trethdalwr hawl i hawlio ad-daliad, a fydd, yn gyffredinol, yn hafal i'r gwahaniaeth.
- 1.3 Cynllun gan Lywodraeth Cymru yw Cynllun Lesio Cymru, sy'n cyfrannu at ddarparu cartrefi fforddiadwy. Nod yr ad-daliad newydd yw cymell mwy i fod yn rhan o'r Cynllun a helpu i ddarparu tai i awdurdodau lleol Cymru, i'w defnyddio fel llety rhent fforddiadwy. Bydd hyn yn helpu i fynd i'r afael ag effaith digartrefedd a'r defnydd o lety dros dro.

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

- 2.1 Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

- 3.1 Mae Atodlen 5 i DTTT 2017 yn nodi'r rheolau sy'n dynodi pryd y mae pryniant annedd yn ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir, gan gynnwys eithriadau rhag y gofyniad i'w talu.
- 3.2 Mae adran 24(11) a adran 78 o DTTT 2017 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru i ddiwygio Atodlen 5.
- 3.3 Yn y rhan fwyaf o sefyllfaoedd, bydd yn ofynnol i berson sydd eisoes yn berchen ar annedd ac sy'n prynu annedd newydd (yn ddarostyngedig i feini prawf penodol) dalu cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir ar y trafodiad hwnnw. Mae'n ofynnol i drethdalwr dalu cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir yn y sefyllfaoedd a ganlyn:

- pan fo'r annedd yn costio £40,000 neu ragor;
- pan fo'r prynwr eisoes yn berchen ar un neu ragor o fuddiannau eraill mewn anheddau, lle mae pob annedd unigol yn werth £40,000 neu ragor; a
- phan na fo'r buddiant y maent yn ei brynu yn ddarostyngedig i les sydd â mwy na 21 mlynedd yn weddill.

3.4 Rhaid i gwmnïau dalu cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir ar gyfer unrhyw eiddo preswyl y maent yn ei brynu yn y sefyllfaoedd a ganlyn:

- pan fo'r annedd yn costio £40,000 neu ragor; a
- phan na fo'r buddiant y maent yn ei brynu yn ddarostyngedig i les sydd â mwy na 21 mlynedd yn weddill.

3.5 Er enghraifft, pan fo eiddo yn cael ei brynu am £200,000 a phan fo'r prynwr eisoes yn berchen ar annedd arall, swm y dreth trafodiadau tir a fyddai'n daladwy fyddai £10,700, yn seiliedig ar y cyfraddau preswyl uwch¹. Er cymhariaeth, swm y dreth trafodiadau tir a fyddai'n daladwy pe bai'r prif gyfraddau preswyl yn gymwys i eiddo sy'n costio £200,000 fyddai sero.

Cyfrifiad manwl - prynir eiddo am £200,000 ac mae'r prynwr eisoes yn berchen ar annedd arall			
Dyma ddadansoddiad o sut y cyfrifwyd cyfanswm y dreth.			
Bandiau pris prynu (£)	Cyfradd ganrannol (%)	Swm (£)	Treth sy'n ddyledus (£)
Hyd at 180,000	5	180,000	9,000.00
Dros 180,000 a hyd at 250,000	8.5	20,000	1,700.00
Dros 250,000 a hyd at 400,000	10	0	0.00
Dros 400,000 a hyd at 750,000	12.5	0	0.00
Dros 750,000 a hyd at 1,500,000	15	0	0.00
Dros 1,500,000	17	0	0.00
Cyfanswm y dreth sy'n ddyledus:			£10,700.00

3.6 Mae'r Rheoliadau yn darparu cyfle ad-dalu newydd ar gyfer trafodiadau sy'n ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir. Bydd trethdalwr yn gallu hawlio'r ad-daliad newydd os bodlonir yr amodau a ganlyn:

¹ [Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU](#)

- a. Mae'r annedd yn cael ei phrynu ar ôl i'r rheolau newydd ddod i rym ond cyn 31 Mawrth 2031.
- b. Nid yw'r gydnabyddiaeth a roddir am unrhyw annedd ar les i'r awdurdod lleol yn fwy na £400,000.
- c. Mae'r trethdalwr, o fewn 18 mis i ddyddiad prynu'r annedd (a fydd yn cael ei lesio i'r awdurdod lleol), yn rhoi les o'r annedd i awdurdod lleol.
- d. Mae'r les yn cael ei rhoi am gyfnod o 5 mlynedd o leiaf ond heb fod yn fwy nag 20 mlynedd, ac nid yw'r rhent o dan y les yn fwy na'r lwfans tai lleol sy'n gymwys i'r annedd ar les i'r awdurdod lleol.
- e. O fewn 12 mis i'r les yn cael ei rhoi i awdurdod lleol, mae'r trethdalwr yn gwneud hawliad i Awdurdod Cyllid Cymru ("ACC") am ad-daliad o'r elfen cyfraddau preswyl uwch.

3.7 Mae'r Rheoliadau yn cynnwys cymal machlud o tua 5 mlynedd (sef dyddiad gorffen penodol o 31 Mawrth 2031) sy'n cyfyngu'r cyfnod y mae rhaid prynu'r annedd ynddo er mwyn i'r ad-daliad fod ar gael. Felly, rhaid gwneud yr hawliad terfynol am ad-daliad erbyn 31 Mawrth 2032. Mater i lywodraeth yn y dyfodol fydd ystyried a yw'n dymuno adnewyddu'r cyfle ad-dalu yn y cyfnod cyn dyddiad gorffen y cymal machlud.

3.8 Mae'r Rheoliadau hefyd yn cynnwys amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r trethdalwr ad-dalu'r ad-daliad yn llawn os ar unrhyw adeg yn ystod 5 mlynedd gyntaf y les, caiff y les ei therfynu cyn 5 mlynedd ers y dyddiad y'i rhoddwyd (er enghraifft, drwy arfer y cymal terfynu).

3.9 Mae'r Rheoliadau hyn yn ddarostyngedig i weithdrefn gymeradwyo'r Senedd.

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

4.1 Nod y Rheoliadau ad-dalu yw helpu i gymell mwy i fod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru a helpu i ddarparu tai gan awdurdodau lleol ar gyfer llety rhent fforddiadwy, fel rhan o fynd i'r afael ag effaith digartrefedd a'r defnydd o lety dros dro.

4.2 Menter gan Lywodraeth Cymru yw Cynllun Lesio Cymru, sy'n cyfrannu'n uniongyrchol at yr ymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu i ddatblygu "cynllun cenedlaethol sy'n cyfyngu rhent i lefelau lwfans tai lleol i deuluoedd a phobl ifanc sy'n ddigartref neu sydd mewn perygl o fod yn ddigartref". Mae hefyd yn cyfrannu at ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy.

4.3 Fel rhan o'r ymrwymiad hirdymor i roi terfyn ar ddigartrefedd, mae Llywodraeth Cymru yn ceisio lleihau dibyniaeth ar lety dros dro drwy gynyddu'r cyflenwad o gartrefi tymor hwy addas. Felly, nod cymell mwy i fod yn rhan o'r Cynllun yw cynyddu'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy i leihau'r defnydd o lety dros dro. Bydd hyn yn helpu i leihau'r costau sylweddol sy'n gysylltiedig â llety dros dro i

Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol, yn ogystal ag effaith andwyol digartrefedd ar unigolion a theuluoedd.

- 4.4 Drwy'r Cynllun, mae awdurdodau lleol Cymru yn lesio eiddo am gyfnod o rhwng 5 ac 20 mlynedd, gan ddarparu incwm rhent rheolaidd i'r perchnogion ar gyfradd berthnasol y Lwfans Tai Lleol. Mae'r Lwfans Tai Lleol yn is na rhenti'r farchnad. Caiff pob eiddo ei asesu gan yr awdurdodau lleol er mwyn sicrhau ei fod yn cyrraedd y safon ofynnol a nodir yng ngofynion y Cynllun.

Mae manylion cefndir y Cynllun wedi'u nodi yma - [Cynllun Lesio Cymru | LLYW.CYMRU](#)

5. Ymgynghori

- 5.1 Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar Dai Digonol, Rhenti Teg a Fforddiadwyedd ar 24 Hydref 2024 a daeth i ben ar 31 Ionawr 2025:

[Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd](#)

- 5.2 Roedd y Papur Gwyn yn nodi cynnig i ystyried cyflwyno, drwy ddiwygiadau i DTTT 2017, ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir pan fo trethdalwr, sy'n atebol i ad-daliad o'r fath, yn prynu annedd ac yna'n ei lesio i awdurdod lleol yng Nghymru drwy Gynllun Lesio Cymru.
- 5.3 Amlinellodd y Papur Gwyn mai nod y polisi ad-dalu yw helpu i gymell mwy i fod yn rhan o'r Cynllun a helpu i ddarparu tai i awdurdodau lleol, i'w defnyddio ar gyfer llety rhent fforddiadwy, fel rhan o fynd i'r afael ag effaith digartrefedd a'r defnydd o lety dros dro.
- 5.4 Dangosodd canfyddiadau cychwynnol yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn, o'r ymatebwyr a fynegodd farn, fod mwyafrif bychan ohonynt a oedd yn gefnogol i'r ad-daliad arfaethedig, gan gynnwys sawl awdurdod lleol.

Cyhoeddwyd [crynodeb o'r ymatebion](#) ym mis Gorffennaf 2025.

- 5.5 Ni chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ar y Rheoliadau drafft. Fodd bynnag, cynhaliodd swyddogion drafodaethau technegol manwl â chynghorwyr treth allanol i brofi'r Rheoliadau. Cynhaliwyd y trafodaethau hyn dros gyfnod o 2 wythnos, a oedd yn cynnwys cyfarfod â'r cynghorwyr treth allanol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr Opsiynau

Opsiw 1 – Peidio â darparu ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir – Dim Newid

- 6.1 Ni fyddai DTTT 2017 yn cael ei diwygio.
- 6.2 **Manteision** – Byddai natur syml a chyfarwydd rheolau yn cael ei chadw ac ni fyddai unrhyw ostyngiad yn swm y dreth trafodiadau tir a gesglir.
- 6.3 **Anfanteision** – Byddai prynwyr anheddau sydd newydd eu caffael heb eu cymell i'r fath raddau i fod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru a thrwy hynny i helpu i ddarparu tai i awdurdodau lleol Cymru, i'w defnyddio fel llety rhent fforddiadwy.

Opsiw 2 – Gwneud rheoliadau newydd i ddarparu ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir

- 6.4 Diwygio DTTT 2017 i ddarparu ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir.
- 6.5 **Manteision** – Bydd yr ad-daliad yn helpu i gymell mwy i fod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru ac yn helpu i ddarparu tai i awdurdodau lleol Cymru, i'w defnyddio ar gyfer llety rhent fforddiadwy, fel rhan o fynd i'r afael ag effaith digartrefedd a'r defnydd o lety dros dro.
- 6.6 **Anfanteision** – Gallai'r opsiwn hwn arwain at gostau gweinyddol uwch i ACC gan y gallai olygu bod angen gwneud addasiadau i'r prosesau gweithredol presennol. Efallai y bydd costau cydymffurfio hefyd ar gyfer trethdalwyr a chynghorwyr allanol, a fydd angen ymgyswngu â'r rheolau newydd, dehongli deddfwriaeth, deall cymhwysra a hawlio ad-daliad.

At hynny, disgwylir i refferw Llywodraeth Cymru o'r dreth trafodiadau tir ostwng. Fodd bynnag, efallai y bydd gostyngiad anuniongyrchol yn y costau i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â darparu llety dros dro a llai o effaith andwyol yn sgil digartrefedd ar unigolion a theuluoedd.

Crynodeb o'r opsiynau

- 6.7 Opsiw 2 yw'r un a ffeirir.
- 6.8 Nid ystyriwyd unrhyw opsiynau eraill. Mae cyflwyno ad-daliad wedi'i dargedu yn cynrychioli'r ateb mwyaf ymarferol ac effeithiol. Mae Opsiw 2 yn taro cydbwysedd priodol rhwng darparu rhyddhad digonol rhag y dreth i gymell unigolion i lesio eiddo i awdurdodau lleol Cymru, gan hefyd leihau swm y referw treth y bydd Llywodraeth Cymru yn ei golli. Mae'r dadansoddiad o'r costau a'r manteision (paragraff 7) yn dangos bod y manteision sy'n gysylltiedig â chynnydd mewn tai fforddiadwy a llai o ddibyniaeth ar lety dros dro yn gorbwyso'r gostyngiad disgwyliedig mewn referw o'r dreth trafodiadau

tir. Cafodd mecanweithiau amgen, megis esemptiadau ehangach neu wahanol fathau o gymhorthdal, eu diystyru gan y byddent naill ai'n methu â chyflawni'r effaith a fwriedir neu'n cyflwyno cymhlethdod diangen. Fel y cyfryw, y ddau opsiwn a nodir yw'r unig ffyrdd ymarferol a chymesur o weithredu.

7. Costau a Manteision

Opsiwn 1 – Peidio â darparu ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir – Dim Newid

- 7.1 **Costau** – Yn yr un modd ag unrhyw un o'r opsiynau, er nad yw'r costau yn y dyfodol yn gwbl hysbys, ni fyddai Opsiwn 1 yn arwain at newid y fframweithiau costau na'r categorïau o gostau.

Opsiwn 2 – Gwneud rheoliadau newydd i ddarparu ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir

- 7.2 **Costau** – Mae'n debygol y bydd y categorïau o gostau fel a ganlyn:

- Costau i Lywodraeth Cymru;
- Costau gweinyddol i ACC;
- Costau i awdurdodau lleol;
- Costau tribiwnlysoedd ac apeliadau; a
- Chostau i drethdalwyr (landlordiaid), trawsgludwyr a chynghorwyr eraill.

Costau – Llywodraeth Cymru

- 7.3 Nod yr ad-daliad newydd yw helpu i gymell mwy i fod yn rhan o Gynllun Lesio Cymru. Felly, mae'n anodd rhag-weld faint o eiddo, a gwerth pob un o'r eiddo hynny, a allai ddod yn rhan o'r Cynllun o ganlyniad uniongyrchol i'r ad-daliad, sydd yn ei dro yn achosi anhawster wrth amcangyfrif swm y refeniw treth a fyddai'n cael ei golli drwy ddarparu'r ad-daliad.
- 7.4 Er mwyn rhoi syniad o'r costau, mae nifer o senarios wedi'u profi a'u nodi yn Atodiad 1. Mae Tablau 4 a 5 yn dangos, pe bai 20 i 50 o anheddau y flwyddyn yn cael eu prynu, ar gost o £180,000 yr un, a'u lesio i awdurdodau lleol drwy'r Cynllun, byddai cyfanswm yr ad-daliad rhwng £0.8m a £2.1m dros gyfnod o 5 mlynedd.
- 7.5 Mae Atodiad 1 hefyd yn dangos dros gyfnod les o 5 mlynedd o leiaf o dan y Cynllun y manteision o ran arbedion cost yn sgil llai o gostau ar gyfer darparu llety dros dro o'i gymharu â swm y refeniw o'r dreth trafodiadau tir a gollir. Er enghraifft, yr arbedion cost amcangyfrifedig o gartrefu dau o bobl mewn annedd o dan y Cynllun dros gyfnod les o 5 mlynedd yn hytrach nag mewn llety dros dro yw £31,646. Os yw'r eiddo'n costio £180,000 i brynu, byddai cost yr ad-daliad yn £9,000, sy'n cynrychioli swm y refeniw treth y byddai Llywodraeth Cymru yn ei golli. Byddai'r arbedion cost cyffredinol yn dal i fod yn £22,646 dros y cyfnod les o 5 mlynedd, ar ôl didynnu swm y refeniw treth a gollir.

- 7.6 Byddai'r arbedion cost hyn yn cynyddu pe bai'r eiddo yn parhau i fod yn rhan o'r Cynllun ar ôl y cyfnod les cychwynnol o 5 mlynedd o ganlyniad i'r perchennog yn ymestyn y les neu'n rhoi les hirach yn wreiddiol (hyd at uchafswm o 20 mlynedd), gan na fyddai unrhyw oblygiadau ychwanegol o ran cost i Lywodraeth Cymru yn gysylltiedig â'r ad-daliad, tra byddai'r arbedion yn parhau i gronni. Mae arwyddion cynnar gan landlordiaid sy'n rhan o'r rhaglen fraenaru beilot ar gyfer y Cynllun, y mae eu lesioedd yn dod i ben yn ddiweddarach eleni, yn awgrymu bod y mwyafrif eisiau ymrwymo i les arall o 5 mlynedd yn hytrach na thynnu eu heiddo yn ôl.
- 7.7 Yn ogystal, os bydd yr ad-daliad yn arwain at fwy o gyfranogiad yn y Cynllun, gall y costau i Lywodraeth Cymru ar gyfer y Cynllun godi uwchlaw'r hyn sydd eisoes wedi'i rag-weld a'i gyllidebu ar ei gyfer. Fodd bynnag, gellid gwrthbwysu'r costau ychwanegol hyn gan lai o wariant ar lety dros dro, a fyddai'n arwain o bosibl at ganlyniad sy'n niwtral o ran cost.
- 7.8 Ystyrir hefyd fod y manteision cymdeithasol sy'n gysylltiedig â thenantiaid yn cael sicrwydd o ddeiliadaeth tymor hwy yn eu cartref eu hunain (yn enwedig i deuluoedd â phlant) yn sylweddol. Mae adroddiad gan Sefydliad Bevan a Shelter Cymru, *Nowhere to call home - living in temporary accommodation*², yn dangos pam y mae angen rhagor o dai parhaol, fforddiadwy ac addas, a hynny er mwyn galluogi pobl i symud allan o lety dros dro ac ymlaen i gartref sefydlog, hirdymor. Daeth yr adroddiad i'r casgliad ei bod yn amlwg bod gormod o bobl yn byw mewn llety dros dro sy'n anaddas i'w hanghenion, a'u bod yn byw mewn llety o'r fath am lawer rhy hir. Nid yw lleoli nifer cynyddol o bobl mewn llety dros dro ychwaith yn gynaliadwy i awdurdodau lleol. Mae symud pobl i gartrefi addas yn allweddol i leihau'r pwysau ar wasanaethau, yn ogystal â galluogi pobl i ailadeiladu eu bywydau ar ôl trawma digartrefedd. Mae cartrefi cymdeithasol yn darparu diogelwch hirdymor, rhenti fforddiadwy a reoleiddir a thawelwch meddwl ar gyfer y dyfodol. Mae gwneud yn siŵr bod pawb sy'n byw mewn llety dros dro yn gallu cael gafael ar gartrefi o'r fath yn hanfodol.
- 7.9 Er ei bod yn anodd cyfrifo'r gost, aeth adroddiad diweddar a luniwyd ar gyfer Homes England³ ati i ddeall sut y mae llesiant unigolion yn newid pan fyddant yn symud o lety dros dro i dai cymdeithasol. Mae'r dadansoddiad yn awgrymu bod gwahaniaethau ystadegol arwyddocaol mewn boddhad â bywyd a hunangofnodir rhwng preswylwyr llety dros dro a thai cymdeithasol. Adroddodd tenantiaid a symudodd o lety dros dro i dai cymdeithasol welliant sylweddol mewn boddhad cyffredinol â bywyd, gan gynnwys iechyd meddwl gwell a llai o straen, mynediad gwell at wasanaethau a chymorth, mwy o breifatrwydd a gofod personol, ac effaith gadarnhaol ar blant.
- 7.10 Mae'r adroddiad hefyd yn meintoli'r gwelliant i lesiant pobl sy'n symud o lety dros dro i dai cymdeithasol. Mae'r tablau isod yn dangos gwerth ariannol amcangyfrifedig y cynnydd mewn boddhad â bywyd ymysg oedolion (Tabl 1) a phlant (Tabl 2) sy'n symud o lety dros dro i dai cymdeithasol.

² [Nowhere-to-call-home-living-in-temporary-accommodation.pdf](#)

³ [Mesur Gwerth Cymdeithasol : Papur 6: Mesur Effeithiau Llety Dros Dro a Thai Cymdeithasol ar Lesiant](#)

Tabl 1: Gwerthoedd Ariannol Llesiant Gwell (prisiau 2024, fesul oedolyn, y flwyddyn)

Average life satisfaction change (respondents living in social housing relative to those living in temporary accommodation)	Low	Central	High
+0.86	£10,593	£13,771	£16,949

Ffyhonnell: Homes England – Papur 6 Mesur Gwerth Cymdeithasol: Mesur Effeithiau Llety Dros Dro a Thai Cymdeithasol ar Lesiant (SQW), Gorffennaf 2025

Tabl 2: Gwerthoedd Ariannol Llesiant Gwell (prisiau 2024, fesul plentyn, y flwyddyn)

Average happiness change (respondents living in social housing relative to those living in temporary accommodation)	Low	Central	High
+1.01	£12,410	£16,133	£19,856

Ffyhonnell: Homes England – Papur 6 Mesur Gwerth Cymdeithasol: Mesur Effeithiau Llety Dros Dro a Thai Cymdeithasol ar Lesiant (SQW), Gorffennaf 2025

Costau – Awdurdod Cyllid Cymru

- 7.11 Caiff y costau i Awdurdod Cyllid Cymru (ACC) sy’n gysylltiedig â chyflwyno'r ad-daliad, gan gynnwys newidiadau i systemau a chanllawiau, ochr yn ochr ag anghenion gweithredol, eu diwallu o fewn ei gyllidebau presennol. Disgwylir i nifer yr hawliadau am ad-daliad fod yn isel, oherwydd natur benodol yr ad-daliad. O ystyried y rhagdybiaeth hon, disgwylir y gellir darparu ar gyfer anghenion gweithredol o fewn adnoddau presennol ACC.
- 7.12 Mae dull gweithredu ACC yn seiliedig ar risg. Felly, bydd cyfle ad-dalu newydd yn rhan o'i fframwaith gweithredol presennol, a dim ond ar ôl i'r ad-daliad gael ei roi ar waith a bod hawliadau yn cael eu gwneud y bydd yn gallu ystyried risg a'i ddull gweithredu cyffredinol. Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, gan fod disgwyl i nifer yr hawliadau am yr ad-daliad newydd fod yn isel, mae disgwyl iddo fod yn rhan fach o'i waith mewn perthynas â risg treth ac adennill treth, ochr yn ochr â'i weithgareddau cydymffurfio eraill.

Costau – Awdurdodau Lleol

- 7.13 Bydd angen i ACC ddefnyddio ei bwerau o dan Adrannau 87⁴ ac 89⁵ o Ddeddf Casglu a Rheoli Trethi (Cymru) 2016 (“Deddf 2016”) i gael manylion gan awdurdodau lleol am eiddo sydd wedi'u tynnu'n ôl o'r Cynllun, o fewn y 5 mlynedd gychwynnol (gweler paragraff 3.8). Felly, bydd mân gost weinyddol i awdurdodau lleol yn gysylltiedig â darparu'r wybodaeth hon i ACC.

⁴ <https://www.legislation.gov.uk/cy/anaw/2016/6/section/87/welsh>
⁵ <https://www.legislation.gov.uk/cy/anaw/2016/6/section/89/welsh>

Costau – Gweithgarwch sy'n gysylltiedig â thribiwnlysoedd ac apeliadau

- 7.14 Mae'n bosibl y gallai rhai hawliadau am yr ad-daliad gael eu herio gan ACC. Mewn achosion o'r fath, gallai trethdalwyr droi, yn y pen draw, at y Tribiwnlys Haen Gyntaf (y Siambr Dreth) ac, os oes angen, yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Dreth a Siawnsri), sy'n dribiwnlysoedd a gedwir yn ôl sy'n dod o dan awdurdodaeth yr Arglwyddes Brif Ustus a'r Gweinidog Cyfiawnder.
- 7.15 Rydym yn rhag-weld na fydd y newidiadau hyn yn cael fawr ddim effaith ar y Tribiwnlys Haen Gyntaf (y Siambr Dreth), os o gwbl, o ran nifer yr apeliadau a allai ei gyrraedd, a hynny am y rhesymau a ganlyn:
- bydd y diwygiad i DTTT 2017 yn rhoi lefel uchel o eglurder ynghylch y rheolau treth newydd;
 - bydd ACC yn parhau i roi mesurau sefydledig ar waith i ddatrys anghytundebau ac anghydfodau trethdalwyr ynghylch hawliadau, gan gynnwys yr hawl i adolygiad cychwynnol gan ACC a chyfeirio at ddull amgen o ddatrys anghydfod, lle y bo'n briodol; a
 - bydd ACC yn diweddarau'r canllawiau presennol, gan gynnwys ar hawliau trethdalwyr i apelio, ac yn cysylltu'n uniongyrchol ag asiantau cofrestredig i dynnu sylw at y newid i DTTT.
- 7.16 Mae'r Weinyddiaeth Gyfiawnder wedi asesu na fydd fawr ddim effaith ariannol, os o gwbl.

Costau – Trethdalwyr (landlordiaid), trawsgludwyr a chynghorwyr eraill

- 7.17 Bydd costau i gyfreithwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr treth eraill yn gysylltiedig ag ymgyfarwyddo â rheolau'r ad-daliad newydd, wrth weithredu ar ran prynwr. Dim ond nifer cymharol fach o drethdalwyr a chynghorwyr y bydd cyflwyno'r ad-daliad newydd yn effeithio arnynt. Bydd ACC yn darparu cymorth i gyfreithwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr treth eraill, a fydd yn eu helpu i ddeall rheolau'r dreth trafodiadau tir ac yn lleihau unrhyw gostau cysylltiedig.
- 7.18 Rhagwelir y caiff rhai o'r costau hyn eu trosglwyddo i gleientiaid drwy ffioedd a godir. Felly, gallai trethdalwyr fynd i gostau er mwyn hawlio'r ad-daliad (fel y byddent yn ei wneud wrth ymgymryd ag unrhyw drafodiad tir, ac yn arbennig trafodiadau lle maent am hawlio ad-daliad). Er mai'r trethdalwr a allai fynd i'r gost hon, bydd yn elwa ar ad-daliad ar gyfer y dreth trafodiadau tir.
- 7.19 **Manteision** – Cynllun gan Lywodraeth Cymru yw Cynllun Lesio Cymru, sy'n cyfrannu at ddarparu cartrefi fforddiadwy. Nod y cyfle ad-dalu newydd yw helpu i gymell mwy i fod yn rhan o'r Cynllun a helpu i ddarparu tai i awdurdodau lleol Cymru, i'w defnyddio ar gyfer llety rhent fforddiadwy, fel rhan o fynd i'r afael ag effaith digartrefedd a'r defnydd o lety dros dro. Fel yr amlinellir yn adran 7.8, mae symud pobl i gartrefi addas yn allweddol i leihau'r pwysau ar wasanaethau, yn ogystal â galluogi pobl i ailadeiladu eu bywydau ar ôl trawma digartrefedd. Mae cartrefi cymdeithasol yn darparu diogelwch hirdymor, rhenti fforddiadwy a reoleiddir a llesiant cyffredinol gwell.

7.20 **Crynodeb o Opsiwn 2** – Mae'r manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Crynodeb o'r costau a'r manteision.

7.21 Opsiwn 2 yw'r un a ffefrir ar sail y costau a'r manteision.

8. Asesiad Effaith Integredig

8.1 Cynhaliwyd Asesiad Effaith Integredig ar gyfer y Rheoliadau hyn:

<https://www.llyw.cymru/rheoliadau-deddf-treth-trafodiadau-tir-a-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-2017-diwygio-atodlen-5-2026-asesiad-effaith-integredig>

9. Asesiad o'r gystadleuaeth

9.1 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad oes angen Asesiad llawn o'r Gystadleuaeth ar gyfer y newidiadau arfaethedig hyn, fel y dangosir gan ganlyniad Prawf Hidlo'r Gystadleuaeth (gweler Tabl A, isod).

9.2 Mae dau gam i Asesiad llawn o'r Gystadleuaeth. Mae'r cyntaf, sef prawf hidlo'r gystadleuaeth, yn asesu a oes risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth. Mae canlyniad y prawf hidlo, a nodir isod yn Nhabl A, yn dynodi nad oes unrhyw effaith sylweddol ddisgwyliedig ar gystadleuaeth ac felly mae'r risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel. Fel y mae'r prawf hidlo yn ei awgrymu, nid yw ail gam yr asesiad o'r gystadleuaeth (sy'n cynnwys asesiad llawnach) wedi'i gynnal.

Tabl A - Prawf Hidlo'r Gystadleuaeth

1. Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni fwy na 10% o gyfran y farchnad?	Nac oes
2. Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni fwy nag 20% o gyfran y farchnad?	Nac oes
3. Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan y tri chwmni mwyaf gyda'i gilydd o leiaf 50% o gyfran y farchnad?	Nac oes
4. A fyddai costau'r rheoliad yn cael effaith lawer mwy sylweddol ar rai cwmnïau nag eraill?	Na fyddai
5. A yw'r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu faint cwmnïau?	Nac ydyw
6. A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau sefydlu uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai

7. A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau parhaus uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai
8. A yw'r sector yn cael ei nodweddu gan newid technolegol cyflym?	Nac ydyw
9. A fyddai'r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd neu leoliad eu cynhyrchion neu'r amrywiaeth o gynhyrchion a gynhyrchir ganddynt?	Na fyddai

10. Adolygu ar ôl gweithredu

- 10.1 Bydd gwaith monitro ar ôl gweithredu er mwyn asesu effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth yn cynnwys dadansoddi data sy'n adlewyrchu diddordeb yn y cyfle ad-dalu a nifer yr hawliadau amdano. Caiff hawliadau eu monitro'n barhaus gan ACC. Mater i lywodraeth yn y dyfodol fydd ystyried a yw'n dymuno adnewyddu'r cyfle ad-dalu yn y cyfnod cyn dyddiad gorffen y cymal machlud.

Atodiad 1:

Tabl 1: Amcangyfrif o'r gost a arbedir drwy gartrefu unigolyn mewn annedd o dan Gynllun Lesio Cymru yn hytrach nag mewn Llety Dros Dro

		2023/24
A	Cost gros gyfartalog Llety Dros Dro - fesul unigolyn / y flwyddyn	£11,616
B	Ffigur cyfartalog y Budd-dal Tai i gefnogi'r rhai mewn Llety Dros Dro - Yn seiliedig ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol yr Adran Gwaith a Phensiynau ar gyfer Eiddo 1 Gwely / y flwyddyn	£4,309.76
C = A-B	Cost net Llety Dros Dro i Lywodraeth Cymru - fesul unigolyn / y flwyddyn	£7,306.24
D	Cost gros gyfartalog i Lywodraeth Cymru o gartrefu unigolyn mewn annedd o dan Gynllun Lesio Cymru - fesul unigolyn / y flwyddyn	£3,920
E = C-D	Y gost a arbedir drwy gartrefu unigolyn mewn annedd o dan Gynllun Lesio Cymru yn hytrach nag mewn Llety Dros Dro – fesul unigolyn / y flwyddyn	£3,386.24

Cafeatau

- Amserlen y data: Mae'r ffigurau yn seiliedig ar un cyfnod adrodd a gallant amrywio ar draws misoedd neu flynyddoedd.
- Nid yw'n fetrig swyddogol: Nid yw Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi "maint cyfartalog yr aelwyd" ar gyfer llety dros dro yn swyddogol nac yn rheolaidd; mae hwn yn gyfrifiad enghreifftiol.

Tablau 2 a 3: Arbedion cost posibl fesul annedd unigol ar ôl ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir

Yn seiliedig ar y rhagdybiaethau canlynol:

- Anheddau yn costio - £180,000 / £225,000 / £300,000 / £400,000
- Perchnogion eiddo yn ymrwymo i gyfnod les o 5 mlynedd o leiaf o dan Gynllun Lesio Cymru
- Yn seiliedig ar 2 a 4 o bobl yn rhannu
- £3,386.00 o arbedion cost fesul unigolyn / y flwyddyn (Gweler Tabl 1)
- Ad-daliad ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir (TTT) - Cyfrifiannell TTT:
<https://www.llyw.cymru/cyfrifiannell-treth-trafodiadau-tir>

Tabl 2

Cyfnod les o 5 mlynedd o dan Gynllun Lesio Cymru	Annedd £180000 / 2 o bobl yn rhannu	Annedd £180000 / 4 o bobl yn rhannu	Annedd £225,000 / 2 o bobl yn rhannu	Annedd £225,000 / 4 o bobl yn rhannu
Blwyddyn 1	£6,772	£13,544	£6,772	£13,544
Blwyddyn 2**	£6,543	£13,086	£6,543	£13,086
Blwyddyn 3**	£6,322	£12,643	£6,322	£12,643
Blwyddyn 4**	£6,108	£12,216	£6,108	£12,216
Blwyddyn 5**	£5,901	£11,803	£5,901	£11,803
Cyfanswm yr arbedion cost o dan Gynllun Lesio Cymru o'i gymharu â Llety Dros Dro	£31,646	£63,292	£31,646	£63,292
Cyfanswm cost yr ad-daliad*	£9,000 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £0)	£9,000 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £0)	£12,825 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £0)	£12,825 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £0)
Cyfanswm yr arbedion cost ar ôl costau'r ad-daliad	£22,646	£54,292	£18,821	£50,467

*Byddai prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir yn dal yn gymwys i'r trafodiad

** Mae'r ffigurau wedi'u haddasu gan ddefnyddio cyfradd ddisgownt Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF o 3.5%

Tabl 3

Cyfnod les o 5 mlynedd o dan Gynllun Lesio Cymru	Annedd £300,000 / 2 o bobl yn rhannu	Annedd £300,000 / 4 o bobl yn rhannu	Annedd £400,000 / 2 o bobl yn rhannu	Annedd £400,000 / 4 o bobl yn rhannu
Blwyddyn 1	£6,772	£13,544	£6,772	£13,544
Blwyddyn 2**	£6,543	£13,086	£6,543	£13,086
Blwyddyn 3**	£6,322	£12,643	£6,322	£12,643
Blwyddyn 4**	£6,108	£12,216	£6,108	£12,216
Blwyddyn 5**	£5,901	£11,803	£5,901	£11,803
Arbedion cost o dan Gynllun Lesio Cymru o'i gymharu â Llety Dros Dro	£31,646	£63,292	£31,646	£63,292
Cost yr ad-daliad*	£15,450 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £4,500)	£15,450 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £4,500)	£19,450 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £10,500)	£19,450 (Prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir: £10,500)
Cyfanswm yr arbedion cost ar ôl costau'r ad-daliad	£16,196	£47,842	£12,196	£43,842

*Byddai prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir yn dal yn gymwys i'r trafodiad

** Mae'r ffigurau wedi'u haddasu gan ddefnyddio cyfradd ddisgownt Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF o 3.5%

Tablau 4 a 5: Arbedion cost posibl anheddau lluosog yn ymrwymo i Gynllun Lesio Cymru y flwyddyn ac yn elwa ar yr ad-daliad -

Yn seiliedig ar y rhagdybiaethau canlynol:

- 20 a 50 o anheddau y flwyddyn
- Anheddau yn costio £180,000
- 2 o bobl yn rhannu
- Arbedion cost o £3,386.00 fesul unigolyn / y flwyddyn (gweler Tabl 1)
- Ad-daliad o £9,000 ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir (TTT) fesul annedd - Cyfrifiannell TTT:
<https://www.llyw.cymru/cyfrifiannell-treth-trafodiadau-tir>

Costau yn seiliedig ar 20 o anheddau y flwyddyn o dan Gynllun Lesio Cymru yn elwa ar yr ad-daliad am gyfnod o 5 mlynedd

Tabl 4

Cyfnod lesio o 5 mlynedd o dan Gynllun Lesio Cymru	Blwyddyn 1 – 20 o anheddau	Blwyddyn 2 – 20 o anheddau	Blwyddyn 3 – 20 o anheddau	Blwyddyn 4 – 20 o anheddau	Blwyddyn 5 – 20 o anheddau	Arbedion cost o dan Gynllun Lesio Cymru o'i gymharu â Llety Dros Dro	Cost yr ad-daliad	Cyfanswm yr arbedion ar ôl costau'r ad-daliad
Blwyddyn 1	£135,440 ⁶					£135,440	£180,000 ⁷	
Blwyddyn 2	£130,860	£130,860				£261,720	£173,913	
Blwyddyn 3	£126,435	£126,435	£126,435			£379,305	£168,032	
Blwyddyn 4	£122,159	£122,159	£122,159	£122,159		£488,636	£162,350	
Blwyddyn 5	£118,028	£118,028	£118,028	£118,028	£118,028	£590,140	£156,860	
Blwyddyn 6		£114,037	£114,037	£114,037	£114,037	£456,148		
Blwyddyn 7			£110,181	£110,181	£110,181	£330,543		
Blwyddyn 8				£106,455	£106,455	£212,910		
Blwyddyn 9					£102,855	£102,855		
				Cyfansymiau		£2,957,697	£841,155	£2,116,542

Mae'r ffigurau wedi'u haddasu gan ddefnyddio cyfradd ddisgownt Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF o 3.5%

⁶ Y costau a arbedir drwy gartrefu unigolion mewn eiddo o dan Gynllun Lesio Cymru yn hytrach nag mewn Llety Dros Dro - yn seiliedig ar 2 o bobl yn rhannu eiddo

⁷ Ad-daliad ar gyfer 20 eiddo sy'n costio £180,000 yr un

Costau yn seiliedig ar 50 o anheddau y flwyddyn o dan Gynllun Lesio Cymru yn elwa ar yr ad-daliad am gyfnod o 5 mlynedd

Tabl: 5

Cyfnod les o 5 mlynedd o dan Gynllun Lesio Cymru	Blwyddyn 1 – 50 o anheddau	Blwyddyn 2 – 50 o anheddau	Blwyddyn 3 – 50 o anheddau	Blwyddyn 4 – 50 o anheddau	Blwyddyn 5 – 50 o anheddau	Arbedion cost o dan Gynllun Lesio Cymru o'i gymharu â Llety Dros Dro	Cost yr ad-daliad	Cyfanswm yr arbedion ar ôl costau'r ad-daliad
Blwyddyn 1	£338,600 ⁸					£338,600	£450,000 ⁹	
Blwyddyn 2	£327,150	£327,150				£654,300	£434,783	
Blwyddyn 3	£316,087	£316,087	£316,087			£948,261	£420,080	
Blwyddyn 4	£305,398	£305,398	£305,398	£305,398		£1,221,592	£405,874	
Blwyddyn 5	£295,070	£295,070	£295,070	£295,070	£295,070	£1,475,350	£392,149	
Blwyddyn 6		£285,092	£285,092	£285,092	£285,092	£1,140,368		
Blwyddyn 7			£275,451	£275,451	£275,451	£826,353		
Blwyddyn 8				£266,137	£266,137	£532,274		
Blwyddyn 9					£257,137	£257,137		
				Cyfansymiau		£7,394,235	£2,102,886	£5,291,349

Mae'r ffigurau wedi'u haddasu gan ddefnyddio cyfradd ddisgownt Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF o 3.5%

⁸ Y costau a arbedir drwy gartrefu unigolion mewn eiddo o dan Gynllun Lesio Cymru yn hytrach nag mewn Llety Dros Dro - yn seiliedig ar 2 o bobl yn rhannu eiddo

⁹ Ad-daliad ar gyfer 50 eiddo sy'n costio £180,000 yr un