

Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Addasu Rhyddhad ar gyfer Caffaeliadau sy'n Ymwneud ag Anheddau Lluosog) (Cymru) 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 Treth Trafodiadau Tir (Addasu Rhyddhad ar gyfer Caffaeliadau sy'n Ymwneud ag Anheddau Lluosog) (Cymru) 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 y newid canlynol i'r rheolau sy'n llywodraethu'r rhyddhad rhag treth trafodiadau tir (TTT) ar gyfer caffaeliadau sy'n ymwneud ag anheddau lluosog, a elwir hefyd yn rhyddhad anheddau lluosog (MDR),

- cynnydd i gyfradd isaf rheolau treth MDR, o 1% i 3%.

1.2 Bydd y newidiad yn cael wi wneud drwy ddiwygio Atodlen 13 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (DTTT)¹.

1.3 Bydd y diwygiad yn gwella DTTT yn unol ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru, sy'n datgan y dylai trethi Cymru,

- i) Codi refeniw i ariannu gwasanaethau cyhoeddus sydd mor deg â phosibl,
- ii) Cyflawni amcanion polisi Llywodraeth Cymru,
- iii) Bod yn glir, yn sefydlog ac yn syml,
- iv) Cael eu datblygu drwy gydweithio a chynnwys pobl,
- v) Cyfrannu'n uniongyrchol at nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol o greu Cymru fwy cyfartal.

1.4 Mae'r cynig hyn yn dilyn newidiadau deddfwriaethol a wnaed ym mis Chwefror 2025 i wella rheolau MDR. Bryd hynny, cyhoeddodd Gweinidogion Cymru y bwriad i fonitro ac ystyried rôl MDR ymhellach, ac y byddai'n destun penderfyniadau pellach fel y bo'n briodol².

1.5 Nodir manylion y rheolau presennol a'r newidiadau arfaethedig yn Adran 4, Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.

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

2.1 Dim.

¹ [Legislation.gov.uk - Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig \(Cymru\) 2017](https://legislation.gov.uk/ukpga/2017/12/section/13)

² [Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir \(Addasu Rhyddhad ar gyfer Caffaeliadau sy'n Ymwneud ag Anheddau Lluosog\) \(Cymru\) 2025, 14 Ionawr 2025](#)

3. Y cefndir deddfwriaethol.

3.1 Cyflwynodd Llywodraeth y DU MDR i ddeddfwriaeth treth dir y dreth stamp (SDLT) yn 2011, gyda'r nod o leihau'r rhwystr posibl i fuddsoddi mewn eiddo preswyl, cefnogi adeiladwyr tai yn dilyn y cwymp ariannol a hyrwyddo cyflenwad tai'r sector rhentu preifat.

3.2 Ar ôl newid mymryn arno, carwyd MDR drosodd i ddeddfwriaeth TTT yn 2018.

3.3 Diddymodd Llywodraeth y DU ar y pryd MDR SDLT ar 1 Mehefin 2024, gan nodi³ mai ychydig iawn o effaith gadarnhaol yr oedd MDR wedi'i chael ar y cyflenwad cyffredinol o dai neu gyflenwad y sector rhentu preifat, ac nad oedd yn gosteffeithiol o ran cyflawni ei amcanion gwreiddiol.

3.4 Yna, ymgynghorodd Llywodraeth Cymru â'r cyhoedd ynghylch yr opsiwn o ddiddymu MDR TTT (rhwng 8 Ebrill a 19 Mai 2024), fel rhan o ymgynghoriad ehangach ar ryddhadau TTT (gweler isod, Adran 5. Ymgynghori).

3.5 Yn dilyn hynny, ym mis Ionawr a mis Chwefror 2025, cynigiodd Llywodraeth Cymru ddiwygiadau i'r rheolau sy'n llywodraethu MDR TTT, a chytunodd y Senedd arnynt. Roedd y diwygiadau yn cynnig rhoi'r gorau i'r posibilrwydd o drethdalwyr yn elwa ar MDR a'r eithriad ar gyfer is-annedd (SDE) yn yr un trafodiad anheddau lluosog sy'n ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl.

3.6 Wrth gynnig newidiadau deddfwriaethol ym mis Ionawr 2025, nododd Llywodraeth Cymru y byddai MDR yn destun ystyriaeth bellach yn ystod 2025. Mae'r cynig presennol yn ganlyniad i'r ystyriaeth bellach honno.

3.7 Mae adran 30 o DTTT yn cyflwyno Atodlenni 9 i 22 sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhadau y gellir eu hawlio mewn cysylltiad â thrafodiadau penodol y codir TTT arnynt fel arfer. Mae Atodlen 13 yn darparu ar gyfer rhyddhad ar gyfer caffaeliadau sy'n ymwneud ag anheddau lluosog, a elwir hefyd yn rhyddhad anheddau lluosog, neu MDR. O dan adran 30(6)(b), caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio DTTT drwy reoliadau er mwyn addasu rhyddhad rhag TTT. Mae rheoliadau a weir o dan adran 30(6) o DTTT yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol ddrafft.

3.8 O dan adran 78 o DTTT, caiff Gweinidogion Cymru hefyd wneud, drwy reoliadau, y cyfryw ddarpariaeth ddeilliadol, ganlyniadol, atodol, drosiannol, ddarfodol neu arbed ag sy'n briodol, yn eu barn nhw, at ddibenion unrhyw ddarpariaeth a weir gan y Ddeddf hon neu oddi tani, neu mewn cysylltiad ag unrhyw ddarpariaeth o'r fath neu er mwyn rhoi unrhyw ddarpariaeth o'r fath ar waith yn llawn. Bydd y Rheoliadau hyn yn cynnwys darpariaethau trosiannol i ddarparu eglurder ynghylch y rheolau MDR cymwys ar gyfer trafodiadau tir; y rhoddir effaith iddynt yn unol â chontract (neu gontract sy'n cael ei gyflawni'n sylweddol) cyn i'r

³ Diddymwyd MDR SDLT ar 1 Mehefin yn dilyn cyhoeddiad ar 6 Mawrth (Cyllideb y Gwanwyn). [Diddymu MDR SDLT - GOV.UK \(www.gov.uk\)](https://www.gov.uk/government/news/deregulation-of-land-tax)

rheol newid a'i gwblhau ar ôl hynny, a phan fo trafodiadau cysylltiol y naill ochr i'r rheolau newydd hyn yn dod i rym.

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

4.1 Bydd y Rheoliadau yn gwneud un diwygiad i DTTT.

4.2 Rhagwelir y bydd y diwygiad yn gwella tegwch y driniaeth dreth ar gyfer trafodiadau anheddau lluosog. Gallai'r newid arwain at gynnydd bach yn y refeniw y mae Llywodraeth Cymru yn ei gael o TTT. Nodir y newidiadau arfaethedig yn fanwl o baragraff 4.15 ymlaen.

Y rheolau presennol

4.3 Rhyddhad rhannol rhag TTT yw MDR, y gall trethdalwr ei hawlio pan fydd yn caffael mwy nag un annedd gan yr un gwerthwr, mewn un trafodiad neu mewn trafodiadau cysylltiol. Nid oes unrhyw rwymedigaeth ar drethdalwyr i hawlio MDR. Os caiff MDR ei hawlio, bydd y trethdalwr yn cyfrifo ac yn talu treth yn unol â'r fformiwla a nodir yn DTTT (gweler paragraff 4.7).

4.4 Gwneir hawliadau mewn hunanasesiadau TTT a chânt eu gwirio gan ACC. Er enghraifft, byddai prynu pedair annedd gyda'i gilydd sy'n costio £1 miliwn yn atebol i dâl TTT o £111,200 heb MDR, neu £59,800 gydag MDR (yn seiliedig ar y cyfraddau mewn grym ar 1 Tachwedd 2025).

4.5 Mae MDR yn cael ei gymhwyso'n wahanol yn y ddau gategori canlynol o drafodiadau,

- **trafodiadau eiddo preswyl**, lle dim ond anheddau sy'n cael eu gwerthu/prynu,
- **trafodiadau defnydd cymysg**, lle mae'r eiddo sy'n caei ei werthu/brynu yn cynnwys rhannau preswyl ac amhreswyl.

4.6 Mewn trafodiadau anheddau lluosog eiddo preswyl, cymhwysir MDR i gyfanswm cost y trafodiad, sy'n atebol ar gyfraddau preswyl **uwch** TTT. Mewn trafodiadau defnydd cymysg, cymhwysir MDR i'r rhan breswyl yn unig, sy'n atebol ar **brif** gyfraddau preswyl TTT (mae'r rhannau amhreswyl yn atebol ar gyfraddau amhreswyl).

4.7 **Cyfrifo MDR mewn trafodiadau eiddo preswyl.** Mae trafodiadau anheddau lluosog eiddo preswyl yn ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch TTT. Pan hawlir MDR, defnyddir y fformiwla gyfrifo ganlynol i sefydlu swm yr atebolrwydd TTT ar y trafodiad cyfan:

*tâl TTT tybiannol ar annedd o bris
cyfartalog
(pris cyfartalog yr anheddau a brynir)*

*X nifer yr anheddau a
brynir*

Enghraifft⁴.

- Prynu 4 annedd yn yr un trafodiad.
- Cyfanswm y gost yw £1 miliwn.
- Byddai'r anheddau yn costio £200K, £225K, £250K a £325K pe baent yn cael eu prynu ar wahân.
- Pris cyfartalog yr annedd yw £250K.
- Gall y prynwr ddewis hawlio MDR.

	Cost y trafodiad	Swm yr atebolrwydd TTT
Os nad yw MDR yn cael ei hawlio	£1,000,000	£111,200
Os yw MDR yn cael ei hawlio	£1,000,000	£59,800
Swm y rhyddhad a roddir = £51,400		

NODYN. Rheol Isafswm Treth MDR. Mewn achosion anarferol, pan mae yr atebolrwydd ar gyfer anheddau mewn trafodaeth yn dod i lai nag 1% o gost yr anheddau, mae'r rheol isafswm treth yn cael ei chymhwyso, fel bod yr atebolrwydd am y rhan honno o'r drafodaeth wedyn yn cael ei osod ar gyfradd y rheol isafswm treth MDR. Ar hyn o bryd, y cyfradd yw 1%. (Gweler hefyd paragraff 4.12.iii, a 4.13.)

4.8 Cyfrifo MDR mewn trafodiadau defnydd cymysg. Fel y nodwyd i ddechrau (para. 4.6), mae swm yr atebolrwydd TTT yn gyffredinol is mewn trafodiadau anheddau lluosog defnydd cymysg nag mewn trafodiadau anheddau lluosog eiddo preswyl, am ddau reswm.

4.9 Yn gyntaf, er bod trafodiadau anheddau lluosog eiddo preswyl yn ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch, drutach *TTT*, mewn trafodiadau anheddau lluosog defnydd cymysg, mae rhannau preswyl trafodiadau, yr hawlir MDR arnynt, yn ddarostyngedig i'r *prif* gyfraddau preswyl llai costus.

4.10 Yn ail, mae rhannau amhreswyl trafodiadau defnydd cymysg yn atebol ar y cyfraddau amhreswyl llai costus.

4.11 Mae'r broses o sefydlu swm yr atebolrwydd mewn trafodiadau anheddau lluosog defnydd cymysg yn fwy cymhleth na'r broses a ddefnyddir mewn trafodiadau

⁴ cyfrifiadau yn seiliedig ar gyfraddau TTT mewn grym ym mis Hydref 2025

anheddu lluosog eiddo preswyl. Mae hyn yn adlewyrchu'r angen i sicrhau tegwch wrth drethu trafodiadau a all o bosibl gynnwys gwahaniaethau mawr mewn gwerth rhwng rhannau preswyl ac amhreswyl.

4.12 Dilynir y pum cam canlynol i gyfrifo swm yr atebolrwydd.

- i. **Dosrannu**, i sefydlu pa ran o gyfanswm y gost sydd ar gyfer y rhannau preswyl ac amhreswyl yn y drefn honno,
- ii. **Cyfrifo atebolrwydd ar gyfer y rhan breswyl**: cymhwysir *prif* gyfraddau preswyl TTT i'r fformiwla ar gyfer cyfrifo MDR, pan hawlir MDR,
- iii. Os hawlir MDR, rhaid ystyried y **Rheol Isafswm Treth MDR** a'i chymhwyso neu beidio: os bydd yr atebolrwydd ar gyfer y rhan breswyl yn unig fel y'i cyfrifir uchod yn dod i lai nag 1% o gost y rhan honno, bydd yr atebolrwydd am y rhan honno wedyn yn cael ei osod ar 1% o gyfanswm cost y rhan honno,
- iv. **Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y rhan amhreswyl** (gweler y manylion isod),
- v. **Ychwanegu**: ychwanegu'r atebolrwydd am y ddwy ran i gyfrifo cyfanswm yr atebolrwydd.

4.13 **Rheol Isafswm Treth MDR**. Mae'r rheol hon yn bodoli i wneud y driniaeth dreth yn fwy teg. Mae'n atal y posibilrwydd y gellid cyfnewid anheddau mewn trafodiadau anheddau lluosog defnydd cymysg yn ddi-dreth. Byddai triniaeth ddi-dreth yn digwydd oherwydd y cyfuniad o'r ddau ffactor hyn:

- i. mae *prif* gyfraddau preswyl TTT yn gymwys yn y categori trafodiad hwn, a
- ii. mae trothwy y gellir prynu anheddau heb dalu TTT oddi tano, pan fyddant yn ddarostyngedig i'r *prif* gyfraddau preswyl – sef £225,000 ar hyn o bryd.

Byddai'r driniaeth ddi-dreth hon yn annheg o'i gymharu â thrafodiadau anheddau lluosog eiddo preswyl. Felly, mae rheol isafswm treth MDR yn sicrhau elfen o ailgydbwysu a thegwch rhwng trafodiadau anheddau lluosog defnydd cymysg ac eiddo preswyl.

4.14 **Sefydlu'r atebolrwydd ar gyfer y rhan amhreswyl**. Cyfrifir hyn gan ddilyn y tri cham canlynol;

- i. cyfrifo'r *atebolrwydd tybiannol ar gyfer y trafodiad cyfan* (rhannau preswyl ac amhreswyl gyda'i gilydd) yn ôl y *cyfraddau amhreswyl*,
- ii. cyfrifo'r *gyfran ganrannol o'r pris trafodiad llawn y gellir ei phriodoli i'r rhan amhreswyl*, fel a ganlyn, cost y rhan amhreswyl / cost llawn
- iii. cyfrifo cyfanswm yr atebolrwydd ar gyfer y rhan amhreswyl drwy luosi'r symiau a gafwyd yng nghanau i. a ii. uchod.

Enghraifft.

Prynu siop ar y llawr gwaelod a 2 fflat uwchben gwerth £600,000.

Er mwyn cyfrifo'r atebolrwydd, dilynir y dull pum cam (gweler paragraff 1.15 uchod).

- i. Dosrannu: siop gwerth £250,000; 2 fflat gwerth £350,000 gyda'i gilydd (£150,000 a £200,000 yr un).
- ii. Atebolrwydd ar gyfer y **rhan breswyl = £3,500**
 - pris cyfartalog tybiannol yr anheddau = $(£200k + £150k)/2 = £175k$,
 - mae £175k yn is na'r trothwy cychwynnol ar gyfer prif gyfraddau preswyl TTT, sef £225k, felly nid oes unrhyw TTT yn ddyledus ar y cam hwn o'r cyfrifiad.
- iii. O ystyried y canlyniad yng nghanam ii., cymhwysir Rheol Isafswm Treth MDR, gan bennu'r atebolrwydd ar gyfer y rhan breswyl yn 1% o £350k = £3,500.
- iv. Atebolrwydd ar gyfer y **rhan amhreswyl = £7,396**
 - atebolrwydd tybiannol ar gyfer y trafodiad cyfan (rhannau preswyl ac amhreswyl gyda'i gilydd) yn ôl y cyfraddau amhreswyl = £17,750
 - cyfran o'r trafodiad llawn y gellir ei phriodoli i'r rhan amhreswyl = 41.67%
 - cyfanswm yr atebolrwydd ar gyfer y rhan amhreswyl = $£17,750 \times 41.67\% = £7,395.83$
- v. **Cyfanswm yr atebolrwydd ar gyfer trafodiad defnydd cymysg gwerth £600K = £3,500 + £7,396 = £10,896**

Diwygiad arfaethedig i DTTT

4.15 Bydd y Rheoliadau yn newid y DTTT fel a ganlyn:

bydd cyfradd isaf rheolau treth MDR yn cynyddu o 1% i 3%.

4.16 Bydd rheolau trosiannol yn gymwys, fel y bydd trafodiadau yr ymrwymwyd iddynt ond nas cyflawnwyd cyn y dyddiad y daw'r Rheoliadau newydd i rym, yn ddarostyngedig i'r rheolau a'r gyfradd a oedd mewn grym yn flaenorol.

4.17 Ar hyn o bryd, mae gwahaniaeth sylweddol rhwng lefelau atebolrwydd i dalu treth mewn trafodiadau anheddau lluosog defnydd cymysg ac eiddo preswyl. Gall atebolrwydd fod yn sylweddol is mewn trafodiadau defnydd cymysg am ddau reswm, oherwydd bod y rhan breswyl yn atebol i dalu prif gyfraddau preswyl TTT (tra mae trafodiadau preswyl yn unig yn atebol i dalu'r cyfraddau preswyl uwch) a bod y rhan amhreswyl yn atebol i dalu'r cyfraddau amhreswyl is.

4.18 Mae Llywodraeth Cymru yn fodlon y dylai triniaeth fanteisiol, gyda lefelau is o atebolrwydd, barhau ar gyfer trafodiadau defnydd cymysg. Fodd bynnag, dylid lleihau'r gwahaniaeth rhwng lefelau atebolrwydd ar gyfer y ddau gategori hyn, er mwyn cynyddu tegwch.

4.19 Gall y newid hwn arwain at gynnydd bach yn y refeniw y mae Llywodraeth Cymru yn ei gael o TTT, a fydd yn cefnogi'r gwaith o ariannu gwasanaethau cyhoeddus. Mae Llywodraeth Cymru yn credu y bydd y cynnydd mewn atebolrwydd a achosir gan y cynnydd arfaethedig yn sicrhau cyfraniadau treth rhesymol a chymesur.

5. Ymgynghori.

5.1 Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru â'r cyhoedd ynghylch MDR a chwestiynau eraill yn ymwneud â rhyddhadau TTT rhwng 8 Ebrill a 19 Mai 2024.

5.2 Mae'r dogfennau ymgynghori ar gael yma: [Ymgynghoriad cyhoeddus ar ryddhadau'r dreth trafodiadau tir \[HTML\] | LLYW.CYMRU](#).

5.3 Mewn perthynas ag MDR, gofynnwyd y cwestiynau canlynol:

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

5.4 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru adroddiad cryno ar yr ymgynghoriad ar 17 Gorffennaf 2024. Gellir ei weld yma: [Llywodraeth Cymru Ymgynghoriad: crynodeb o'r ymatebion \[HTML\] | LLYW.CYMRU](#). Yn yr adroddiad, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i gynnal asesiad pellach o'r opsiynau mewn perthynas ag MDR, gan ystyried y sylwadau a dderbyniwyd, a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf am gynlluniau maes o law.

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

5.6 Cyfeiriodd rhai a oedd o blaid diddymu MDR at y pwysau cyllidebol ar Lywodraeth Cymru yn sgil penderfyniad Llywodraeth flaenorol y DU i ddiddymu MDR SDLT. Nododd rhai y byddai diddymu MDR yn symleiddio'r system dreth. Nododd rhai nad yw trethdalwyr yn deall rhyddhadau treth yn dda iawn yn aml ac y gall hyn arwain at gyfrifiadau amhriodol, hawliadau yn cael eu herio gan yr awdurdodau treth perthnasol ac apeliadau aflwyddiannus i'r tribiwnlys trethi. Roedd rhai yn teimlo y byddai diddymu MDR TTT yn arwain at gymesuredd ar draws y ffin treth ddatganoledig (yn dilyn penderfyniad Llywodraeth y DU i ddiddymu MDR SDLT yn Lloegr a Gogledd Iwerddon) ac yn helpu i symleiddio'r system o ganlyniad.

5.7 Pwysleisiodd rhai ymatebion bwysigrwydd gwneud penderfyniadau yng nghydestun ehangach ymrwymadau Llywodraeth Cymru i Lesiant Cenedlaethau'r

Dyfodol a'r polisi tai, a phwysigrwydd cael sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r gwaith o gyflwyno newidiadau i gyfundrefn TTT.

5.8 Yn dilyn yr ymgynghoriad, datblygodd Llywodraeth Cymru y polisi MDR ymhellach. Rhoddwyd ystyriaeth ychwanegol i'r opsiwn o ddiwygio rheolau MDR er mwyn cael gwared ar y cyfle i hawlio MDR ac SDE yn yr un trafodiad, ochr yn ochr â'r opsiynau o gadw a diddymu.

5.9 Ym mis Ionawr 2025, nododd Llywodraeth Cymru y cynigion i ddiwygio rheolau MDR⁵. Cymeradwyodd y Senedd y cynigion hyn a daeth y newidiadau i rym ar 10 Chwefror 2025.

5.10 Bryd hynny, dywedodd Llywodraeth Cymru, gan y rhagwelwyd y byddai gwerth MDR yn cynyddu dros amser, ac yng nghyd-destun y cefndir ar y pryd ar gyfer arian cyhoeddus, na fyddai ond yn cadw MDR yn y tymor hwy pe bai ganddi hyder ei fod yn debygol o barhau i fod yn ysgogiad polisi priodol a darparu gwerth am arian. Felly, byddai MDR yn parhau i gael ei fonitro, a byddai yn destun penderfyniadau pellach fel y bo'n briodol.

6. Ystyriaethau Polisi.

6.1 Mae Llywodraeth Cymru wedi penderfynu cadw a gwella MDR ymhellach oherwydd ei fod yn ysgogiad polisi a allai, drwy gynnig manteision i'r sector rhentu preifat, gefnogi'r gwaith o gyflawni ymrwymïadau tai. Mae'r ymrwymïadau hyn wedi'u nodi yn Ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd (Hydref 2024)⁶,

"Rydym yn ymwybodol iawn [o ... bwysigrwydd] y Sector Rhentu Preifat wrth ddarparu amrywiaeth a dewis o lety i deuluoedd ac aelwydydd unigol ... [Mae] nifer y bobl sy'n cysylltu â gwasanaethau digartrefedd ac yn cael eu cefnogi â llety dros dro yn parhau i gynyddu. Wrth inni barhau i wynebu cyfnod ansicr a phwysau ariannol parhaus, mae'n hanfodol ein bod yn parhau i weithio i gynyddu mynediad at bob math o ddeiliadaeth tai a'u gwneud yn fwy fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion tai pawb ledled Cymru."

6.2 Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod cost ynghlwm wrth MDR, yn yr ystyr ei fod yn lleihau refeniw TTT sy'n cefnogi gwasanaethau cyhoeddus. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod nad yw'n bosibl canfod yn wrthrychol a yw MDR yn ffactor penderfynol sy'n helpu busnesau yn y sector rhentu preifat i gefnogi ymrwymïadau tai Llywodraeth Cymru. Felly, nid yw'n bosibl gwybod gyda sicrwydd yr union gydbwysedd rhwng manteision a chostau cadw MDR. Fodd bynnag, mae'n amlwg bod MDR yn cynnig mantais bosibl i'r sector rhentu preifat, ac y gall helpu busnesau i ddarparu tai, gan gynnwys mewn achosion pan fydd rhaid trosglwyddo

⁵[Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir \(Addasu Rhyddhad ar gyfer Caffaeliadau sy'n Ymwneud ag Anheddau Lluosog\) \(Cymru\) 2025](#)

⁶[Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar sicrhau llwybr tuag at Dai Digonol, gan gynnwys Rhenti Teg a Fforddiadwyedd](#)

perchnogaeth dros bortffolios o anheddau er mwyn i'r anheddau barhau i fod yn hyfyw.

6.3 Ers 2018, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu gwerth dros £79 miliwn mewn rhyddhad drwy MDR. Gan fod o leiaf rhywfaint o'r swm hwn yn referiw a fyddai fel arall yn cefnogi arian cyhoeddus, ac yn enwedig yng nghyd-destun y cyfnod heriol i wariant cyhoeddus, mae'n bwysig sicrhau bod MDR yn ysgogiad polisi gwerthfawr ac yn cynrychioli gwerth am arian. Felly, bydd yn bwysig bod MDR yn cael ei ailwerthuso eto yn y dyfodol, er mwyn sicrhau ei fod yn parhau i fod yn fesur buddiol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

7. Opsiynau.

7.1 Opsiwn 1 – Cadw'r Rheolau MDR Presennol.

7.1.1 Ni fyddai DTTT yn cael ei newid.

7.1.2 Manteision. Gall sicrhau parhad o ran y rheolau fod o fudd i drethdalwyr. Efallai na fydd rhai cyfrifiadau a wnaed yn y gorffennol ynghylch atebolrwydd i dalu treth yn cael eu heffeithio.

7.1.3 Anfanteision. Byddai'r angen i wella tegwch y rheolau treth sy'n llywodraethu trafodiadau anheddau lluosog yn parhau. Mae tegwch yn un o egwyddorion treth Llywodraeth Cymru, ac mae hyrwyddo a gwella tegwch yn elfen allweddol yn y gwaith parhaus i sicrhau bod trethi datganoledig yn gweithio'n briodol.

7.2 Opsiwn 2 – Diddymu MDR.

7.2.1 Byddai DTTT yn cael ei diwygio fel na fyddai MDR TTT ar gael mwyach.

7.2.2 Manteision. Gallai diddymu olygu manteision o ran symleiddio, yn enwedig i fusnesau sy'n gweithredu ar draws ffiniau trethi datganoledig, drwy alinio â rheolau SDLT yn Lloegr a Gogledd Iwerddon. Rhagwelir y byddai diddymu MDR yn arwain at refeniw TTT fymryn yn uwch.

7.2.3 Anfanteision. Dywedodd llawer o'r ymatebwyr i ymgynghoriad diweddar Llywodraeth Cymru (gweler Adran 5. Ymgynghori o'r Memorandwm Esboniadol) y gallai diddymu gynyddu'r gost i fusnesau o fynd i mewn i'r sector rhentu preifat neu ehangu ynddo. Gallai effaith o'r fath gael ei throsglwyddo i aelwydydd sy'n denantiaid drwy gyfrwng rhent uwch. Gallai costau TTT cynyddol sy'n deillio o ddiddymu MDR effeithio ar y cyflenwad tai. Byddai trafodiadau lle mae portffolio o anheddau yn newid dwylo dan anfantais. Gall hyn effeithio'n negyddol ar y cyflenwad tai.

7.3 Opsiwn 3 – Diwygio DTTT fel y cynigir.

7.3.1 Byddai DTTT yn cael ei diwygio fel bod cyfradd isaf rheolau treth MDR yn cynyddu o 1% i 3%.

7.3.2 Manteision. Byddai'r diwygiad yn cynnal triniaeth dreth wahanol ar gyfer trafodiadau anheddau lluosog, ac yn gwneud y driniaeth dreth yn fwy teg, a gall hefyd arwain at gynydd bach yn refeniw TTT sy'n cefnogi'r gwaith o ariannu gwasanaethau cyhoeddus.

7.3.3 Byddai'r gwelliant hyn i reolau TTT yn cyd-fynd ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru, sef anelu at godi refeniw i ariannu gwasanaethau cyhoeddus mor deg â phosibl, a bod mor glir a syml â phosibl.

7.3.2 Anfanteision. Byddai trethdalwyr yn gweld cynnydd yn eu hatebolrwydd i dalu treth o dan (amgylchiadau diffiniedig). Rhagwelir mai bach fyddai'r cynnydd hwn.

7.4 Crynodeb o'r opsiynau. Ffefirir Opsiwn 3 ar sail y cydbwysedd o fanteision dros anfanteision.

8. Costau a manteision

8.1 Opsiwn 1 – Cadw'r Rheolau MDR Presennol heb eu newid.

8.1.1 Costau. Amcangyfrifir y byddai cadw'r rheolau MDR presennol (yn dilyn y diwygiad a gyflwynwyd ym mis Chwefror 2025) yn cynrychioli cost barhaus o rhwng £3 miliwn a £9 miliwn y flwyddyn i Lywodraeth Cymru mewn refeniw TTT is, yn seiliedig ar gyfartaleddau ar gyfer refeniw yn 2018-19 a 2024-25, gan ddiystyru blynyddoedd eithriadol. Dylid nodi bod lefelau blynyddol o ryddhadau TTT wedi tueddu i fod braidd yn gyfnewidiol.

Tabl D - gwerth MDR, 2018-19 i 2025-26, £m

2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26
3.4	22.5	6.2	17.9	10.9	9.4	8.2*	0.6**

Ffynhonnell: Stats Cymru [Rhyddhadau TTT \(llyw.cymru\)](https://llyw.cymru)

*MDR TTT wedi'i ddiwygio ar 7 Chwefror 2025 i wahardd cymhwyso MDR ac SDE ar yr un pryd, yn yr un trafodiadau

** Nid oes data blwyddyn lawn ar gyfer 2025-26 ar gael

8.1.2 Manteision. Byddai manteision uniongyrchol yn cael eu profi gan y rhai sy'n hawlio MDR. Gall manteision anuniongyrchol gael eu profi gan y rhai sy'n dibynnu ar fuddiolwyr uniongyrchol a/neu'n gysylltiedig â hwy.

8.2 Opsiwn 2 – Diddymu MDR.

8.2.1 Costau. Mae ymatebwyr i'r ymgynghoriad ac eraill wedi dweud y gallai diddymu gynyddu'r gost o fynd i mewn i'r sector rhentu preifat neu ehangu ynddo. Gallai'r costau hyn leihau'r cyflenwad, a/neu gynyddu'r costau i denantiaid, gan effeithio ar fusnesau, tenantiaid ac amcanion polisi tai Llywodraeth Cymru.

8.2.2 Manteision. O ystyried yr ansicrwydd cynhenid wrth rag-weld effaith ymddygiadol, a'r anwadalrwydd hanesyddol o ran lefelau hawliadau MDR, mae darparu rhagolygon manwl yn heriol. Fodd bynnag, amcangyfrifir y gallai diddymu MDR arwain at gynnydd yn refeniw TTT o oddeutu £3 - £9m y flwyddyn, gan

ragdybio nad oes unrhyw effaith ymddygiadol sylweddol. Pe bai effaith ymddygiadol yn cael ei chynnwys, mae'n bosibl y byddai'r cynnydd ar ôl diddymu yn lleihau i rhwng £1.5m y flwyddyn a £4.5m y flwyddyn. Felly, yn dibynnu ar raddfa'r ymatebion ymddygiadol, gallai'r budd i reffeniw TTT fod rhywle rhwng £1.5 miliwn y flwyddyn a £9 miliwn y flwyddyn. Byddai diddymu hefyd yn golygu manteision o ran symleiddio drwy alinio â rheolau SDLT.

8.3 Opsiwn 3 – Diwygio DTTT fel y cynigir.

8.3.1 Costau. Rhagwelir y byddai'r newid arfaethedig yn cynyddu atebolrwydd mewn trafodiadau anheddau lluosog pan cymhwysir y rheol isafswm treth MDR. Byddai cynnydd ychwanegol o 2% i'r atebolrwydd ar anheddau. Nid yw'n bosibl cyflwyno amcangyfrif o effaith gyfanredol yr opsiwn hwn (gweler hefyd paragraff 8.3.2).

8.3.2 Fel gydag Opsiwn 2, mae'n bosibl y gallai'r newid polisi arfaethedig arwain at ostyngiad yn y cyflenwad tai neu y gallent arwain at ffioedd rhent uwch pe bai landlordiaid yn dewis trosglwyddo costau ychwanegol i denantiaid. Fodd bynnag, ystyrir bod y risgiau hyn yn sylweddol is nag o dan Opsiwn 2.

8.3.3 Manteision. Mae amcangyfrif y manteision i arian cyhoeddus o ran y cynnydd mewn reffeniw yn heriol o ystyried y nifer o ffactorau dan sylw. Rhagwelir mai bach fydd y cynnydd yn unig, ac y bydd yn is na'r amcangyfrifon a gyflwynir o dan Opsiwn 2. O ystyried yr effaith fach ar atebolrwydd i dalu treth fesul trafodiad, ni ragwelir effaith ymddygiadol sylweddol.

8.3.4 Byddai'r opsiwn hwn yn gwella tegwch rheolau MDR.

8.4 Crynodeb o'r costau a'r manteision.

8.4.1 Ffeifir Opsiwn 3 ar sail y costau a'r manteision.

9. Asesu'r Gystadleuaeth

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

9.2 Gallai'r newid gyflwyno gofynion i fusnesau newid eu harferion, a allai arwain at gost. Fodd bynnag, nid ydyw yn dangos rhagfarn na ffafriaeth tuag at unrhyw sector na busnes unigol.

9.3 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 E, yn dynodi nad oes unrhyw effaith sylweddol ddisgwyliedig ar gystadleuaeth ac felly mae'r risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel. Fel 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 E - 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. Asesiad o'r effaith ar gyfiawnder

10.1 Ystyrir y gallai'r rheol newydd gael effaith fach ar y system gyfiawnder, neu dim effaith.

10.2 O bryd i'w gilydd, mae Gweinidogion Cymru a'r Senedd yn gwneud newidiadau i ddeddfwriaeth ddatganoledig ym maes trethi tir. Yr awdurdod perthnasol ar gyfer trethi tir datganoledig yng Nghymru yw Awdurdod Cyllid Cymru (ACC). Ledled y DU, caniateir i drethdalwyr sy'n anghytuno â phenderfyniadau a wneir gan yr awdurdodau treth perthnasol apelio i'r Tribiwnlys (Trethi) Haen Gyntaf, sy'n cael ei weinyddu gan Weinyddiaeth Gyfiawnder Llywodraeth y DU. Felly, rhaid i Lywodraeth Cymru, wrth gyflwyno newidiadau i ddeddfwriaeth ddatganoledig ym maes trethi, roi gwybod i'r Weinyddiaeth Gyfiawnder am ei hasesiad o effaith debygol unrhyw newidiadau arfaethedig ar Dribiwnlysoedd.

10.3 Mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi gwybod i'r Weinyddiaeth Gyfiawnder am ei hasesiad, h.y. na fydd y newidiadau arfaethedig yn cael fawr ddim effaith ar y Tribiwnlys (Trethi) Haen Gyntaf, os o gwbl, o ran nifer yr apeliadau a allai gyrraedd, a hynny am y rhesymau canlynol,

- bydd y diwygiad arfaethedig i DTTT yn rhoi lefel uchel o eglurder ynghylch y newidiadau i'r rheolau,
- bydd ACC yn diweddarau'r canllawiau presennol i drethdalwyr, gan gynnwys ar hawliau i apelio, ac yn cysylltu'n uniongyrchol ag asiantau cofrestredig i dynnu sylw at y newid i DTTT,
- bydd ACC yn parhau i roi mesurau sefydledig ar waith i ddatrys anghytundebau ac anghydfodau trethdalwyr, gan gynnwys yr hawl i adolygiad cychwynnol gan ACC, a chyfeirio at brosesau amgen o ddatrys anghydfod, lle y bo'n briodol,
- rhagwelir y bydd nifer y trafodiadau yr effeithir arnynt gan y newidiadau arfaethedig yn isel, o ystyried bod nifer cyfartalog yr hawliadau MDR hyd yn hyn wedi bod tua 400 y flwyddyn o gyfanswm o tua 55,000 o drafodiadau TTT, a bod y trafodiadau hynny yr effeithir arnynt gan y newidiadau yn debygol o fod yn lleiafrif bach o'r rhain, gyda nifer yr achosion sy'n cyrraedd y Tribiwnlys Trethi, os o gwbl, yn llai fyth.

11. Adolygu ar ôl gweithredu

11.1 Mae ACC yn darparu data misol, chwarterol a blyneddol ar drafodiadau TTT. Mae'r data hyn yn cynnwys nifer a chost yr hawliadau am ryddhad, sy'n rhoi'r cyfle i Lywodraeth Cymru, dinasyddion ac eraill sydd â diddordeb ddadansoddi effaith newidiadau.