

Amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi, llety gwyliau tymor byr ac eiddo preswyl ychwanegol arall o bosibl

C1. Ydych chi'n cytuno y dylai Llywodraeth Cymru gynyddu cyfraddau'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn ardaloedd lle mae achos â thystiolaeth dros wneud hynny?

Ydym.

C2. Mewn ardaloedd o ba faint y dylai'r amrywiadau lleol i'r cyfraddau gael eu defnyddio yn eich barn chi - awdurdodau lleol cyfan neu gymunedau llai yn unig?

Rydym o'r farn y dylai'r amrywiadau i'r cyfraddau gael eu defnyddio mewn cymunedau llai. Prif ddiben y cynnig hwn yw mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau a'r Gymraeg, felly mae angen i'r amrywiadau gael eu targedu mor benodol a phosibl. Deallwn y perygl y mae'r Llywodraeth wedi ei adnabod, petai'r cyfraddau yn cael eu codi mewn rhai cymunedau llai, y byddai mwy o ail gartrefi yn cael eu prynu mewn cymunedau eraill. Sgîl-ffaith anfwriadol posibl i'r polisi, felly, fyddai cyflwyno'r problemau sy'n gysylltiedig â dwysedd uchel o ail gartrefi i ardaloedd newydd.

Fodd bynnag, credwn na ellir ymateb mewn modd digon soffistigedig i gymhlethdod a natur amrywiol y broblem ail gartrefi trwy ddefnyddio'r amrywiadau lleol i'r cyfraddau mewn ardaloedd awdurdodau lleol cyfan. Er mwyn penderfynu a ddylai'r cyfraddau arfaethedig newydd fod yn gymwys mewn ardal benodol, byddai angen gosod meini prawf a chasglu gwybodaeth a data, a drafodir isod. Rydym o'r farn y gallai'r wybodaeth a'r data hynny, o'u hastudio ar lefel awdurdod lleol cyfan, guddio problemau mewn cymunedau llai.

Nid yn unig hynny, ond gallai defnyddio'r amrywiadau i'r cyfraddau ar draws sir gyfan yn ddiwahân olygu sgîl-ffaith anfwriadol ar bryniant tai y bwriedir eu rhentu. Trafodir y posibilïad hyn yn adroddiad Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru*. Noda Brooks, "Ceir cymunedau mewn siroedd yr effeithir arnynt gan ail gartrefi [...] lle mae darparu digon o dai ar rent yn ystyriaeth bwysicach na chyfyngu ar niferoedd ail gartrefi." Trwy weithredu'n strategol mewn cymunedau llai, yn ôl Brooks, "gellid amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir heb wneud niwed i sector tai rhent pwysig a ddefnyddir gan bobl leol."

C3. Yn eich barn chi, pa broses y dylid ei defnyddio i benderfynu a ddylai'r cyfraddau arfaethedig newydd fod yn gymwys mewn ardal benodol?

Rydym yn cytuno y dylid cynnwys y ffactorau canlynol yn y broses o benderfynu a ddylai'r cyfraddau arfaethedig fod yn gymwys mewn ardal benodol:

- canran yr eiddo preswyl yn yr ardal sy'n ail gartrefi neu'n llety gwyliau (heb gynnwys eiddo na ellir ei feddiannu drwy gydol y flwyddyn)
- pris cyfartalog tŷ lleol o gymharu ag incwm lleol
- yr effaith bosibl ar y Gymraeg

Dylid hefyd ystyried cynaliadwyedd cymunedau a'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Trafodwyd hyn yn ein hymateb i ymgynghoriad diweddar y Llywodraeth ar y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg. Gwnaethom gefnogi galwad y Cynghorydd Rhys Tudur am greu rhagdybiaethau ar gyfer cynaliadwyedd cymunedau yn y dyfodol. (Gweler tystiolaeth y Cynghorydd Tudur i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar 26 Ionawr 2022.¹) Er mwyn creu rhagdybiaethau o'r math, gan gynnwys cynaliadwyedd y Gymraeg fel iaith gymunedol, byddai angen data am ffactorau megis nifer y plant yn yr ysgolion lleol, cyfrwng iaith yr ysgolion, nifer y preswylwyr parhaol yn y gymuned, oed y preswylwyr, nifer yr ail gartrefi a phatrymau pryniant tai. Ffactorau pwysig eraill yw'r economi, cyflogadwyedd, mynediad at wasanaethau a thrafnidiaeth gyhoeddus. Noda'r Cynghorydd Tudur fod data am yr agweddau hyn yn cael ei gasglu eisoes ac mai'r hyn sydd ei angen nawr yw ei ddadansoddi mewn ffordd fwy manwl, ar lefel gymunedol. Byddai hyn yn caniatáu creu rhagdybiaethau a fyddai'n sail i weithredu'n amserol ac mewn ffordd effeithiol, wedi ei thargedu, i warchod cynaliadwyedd y Gymraeg fel iaith gymunedol.

Fel y noda'r Llywodraeth yn y ddogfen ymgynghori, mae llawer o awdurdodau lleol eisoes yn casglu tystiolaeth am ardaloedd ag ail gartrefi a llety gwyliau fel rhan o weithgareddau eraill i reoli eu heffaith a helpu i lywio elfennau eraill o'u dyletswyddau a'u gwasanaethau cyhoeddus. Cynigia'r Llywodraeth roi rôl i ddemocratiaeth leol a chaniatáu i awdurdodau lleol gyflwyno tystiolaeth er mwyn dangos bod angen cynyddu cyfraddau mewn ardal benodol. Cytunwn y dylai'r Llywodraeth gydweithio gyda rhanddeiliaid eraill yn y maes hwn, gan gynnwys awdurdodau lleol, er mwyn ffurfio'r darlun llawnaf posibl o'r sefyllfa. Nodwn fod y Llywodraeth yn cydnabod goblygiadau'r gwaith o safbwynt adnoddau awdurdodau lleol. Rydym wedi trafod hyn yn ein hymateb i'r ymgynghoriad ar y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg a gofynnwn eto a fydd y Llywodraeth yn cefnogi awdurdodau lleol gyda'r gwaith.

C4. Os defnyddir meini prawf i benderfynu ym mha ardaloedd y mae'r cyfraddau arfaethedig newydd yn gymwys, pa feini prawf y dylid eu defnyddio yn eich barn chi?

Gweler ein hymateb i Gwestiwn 3 uchod.

C5. Beth yw eich barn chi ar ba mor rheolaidd y dylid adolygu ardaloedd lle mae cyfraddau wedi cael eu cynyddu?

Yn ein hymateb i'r ymgynghoriad ar y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg, gwnaethom bwysleisio pwysigrwydd defnyddio gwybodaeth a data cyfamserol, yn ogystal â data

¹ [Agenda Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar Dydd Mercher, 26 Ionawr 2022, 09.15 \(senedd.cymru\)](#)

am flynyddoedd diweddar, er mwyn sicrhau hyfywedd cymunedau a'r iaith i'r dyfodol. Gwnaethom ategu galwad yr Athro Mark Tewdwr-Jones am ddefnyddio data 'byw', cyfoes mewn ffordd ystyrion yn y system gynllunio. (Gweler tystiolaeth yr Athro Tewdwr-Jones i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar 17 Tachwedd 2021.²) Credwn y dylid adolygu ardaloedd lle mae cyfraddau wedi cael eu cynyddu, ac ystyried unrhyw ardaloedd eraill y dylid cynyddu'r cyfraddau ynddynt, yn ddigon rheolaidd er mwyn gallu gweithredu'n amserol i warchod cynaliadwyedd y Gymraeg fel iaith gymunedol, fel y nodwyd uchod.

Hoffem fwy o eglurder ynglŷn â phwy fyddai'n adolygu'r ardaloedd a phryd, ac a fyddai'r meini prawf eu hunain yn cael eu hadolygu, a gan bwy? Rydym yn argymhell bod y Llywodraeth yn sicrhau bod modd i awdurdodau lleol gyflwyno achos brys er mwyn amrywio cyfraddau ar unwaith, os daw tystiolaeth i'r amlwg sy'n cefnogi'r angen i wneud hynny.

C6. Beth yw eich barn ar y canlynol:

- amrywio'r cyfraddau uwch presennol ar gyfer pob trafodiad y mae'r gyfradd uwch yn berthnasol iddo mewn ardal benodedig? neu
- cyflwyno cyfraddau newydd sydd ond yn gymwys i eiddo a brynir y bwriedir ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr mewn ardal benodedig?

Mewn egwyddor, dylai'r cyfraddau newydd gael eu cyflwyno ar gyfer eiddo y bwriedir ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr yn unig. Wedi'r cyfan, dyna yw diben y cynnig hwn i amrywio'r cyfraddau treth. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod y cymhlethdod y mae'r Llywodraeth wedi ei adnabod o safbwynt bwriadau cymysg neu ansicr darpar brynwyr ail gartrefi, a'r ffaith y gallai dull gweithredu'r dreth fod yn wallus ac yn agored i gael ei gamddefnyddio. Mae'n bosibl felly, ar ôl ystyried pob opsiwn rhesymol i gyflwyno cyfraddau newydd sydd ond yn gymwys i ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr, y bydd rhaid i'r Llywodraeth amrywio'r cyfraddau uwch presennol ar gyfer pob trafodiad y mae'r gyfradd uwch yn berthnasol iddo.

C7. Ydy maint yr ardal (yr awdurdod lleol i gyd neu ardaloedd llai oddi mewn iddo) y byddai'r cynnydd mewn cyfraddau yn gymwys iddi yn dylanwadu ar eich barn ynghylch a oes angen cyfraddau gwahanol ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr?

Ydy. Gweler ein hymateb i Gwestiwn 2 uchod.

² [Agenda Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar Dydd Mercher, 17 Tachwedd 2021, 09.15 \(senedd.cymru\)](#)

C8. Os caiff cyfraddau eu cynyddu, ydych chi'n cytuno y dylid eu cymhwyso i lety gwyliau tymor byr hefyd, yn ogystal ag ail gartrefi? Esboniwch eich ateb.

Ydym, mewn ardaloedd lle mae tystiolaeth yn awgrymu bod ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg. Mewn ardaloedd felly, mae dwysedd uchel ail gartrefi a llety gwyliau yn golygu bod llai o dai ar gael ar gyfer pobl leol sy'n dymuno byw yn y cymunedau hynny. Gall hyn, yn ei dro, effeithio ar gynaliadwyedd y Gymraeg fel iaith gymunedol.

C9. Ydych chi'n cytuno na ddylid cynyddu cyfraddau ar gyfer eiddo na ellir byw ynddo drwy gydol y flwyddyn? Esboniwch eich ateb.

Ydym. Nid yw eiddo o'r math yn ffurfio rhan o'r stoc dai arferol a fyddai ar gael i bobl leol fyw ynddo. Am y rheswm hwnnw, nid oes angen ceisio cyfyngu ar y nifer a brynir fel ail eiddo, gan nad yw'n effeithio ar allu pobl leol i brynu prif gartref yn lleol.

C10. Oes unrhyw drafodiadau cyfraddau uwch presennol, heblaw am ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, lle gallai cynyddu cyfraddau gael effaith gadarnhaol ar gymunedau yn eich barn chi? Esboniwch eich ymateb.

Dim sylw.

C11. Ydych chi'n cytuno y dylid cael rheol adfachu fel y dylai'r trethdalwr orfod cyflwyno ffurflen newydd a thalu'r dreth ychwanegol os bydd defnydd eiddo, o fewn cyfnod penodol o amser ar ôl dyddiad y trafodiad, yn newid i ddefnydd sy'n golygu y byddai'r cynnydd yn y cyfraddau wedi bod yn berthnasol iddo?

Ydym.

C12. Oes unrhyw amgylchiadau lle byddai rheolau adfachu o'r fath yn gymwys, ond na fyddent yn briodol nac yn deg yn eich barn chi?

Dim sylw.

C13. Pe bai rhywun yn prynu eiddo gyda'r bwriad o'i ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr ond nad yw'r eiddo yn cael ei ddefnyddio yn y ffordd hon yn y diwedd, a ddylai'r trethdalwr allu cael ad-daliad o'r dreth ychwanegol yn eich barn chi?

Dylai.

C14. Pa gyfnod o amser fyddai'n briodol ar gyfer cyfnod adfachu a/neu ad-dalu, yn eich barn chi?

Cynigiwn gyfnod o dair blynedd, i fod yn gyson â'r drefn bresennol.

C15. Os caiff cyfraddau eu cyflwyno sy'n golygu bod yn rhaid ystyried defnydd bwriadedig, oes gennych chi unrhyw sylwadau ynglŷn â sut y gellid llunio hynny mewn ffordd sy'n symleiddio'r broses gydymffurfio i drethdalwyr, drwy leihau'r siawns o wneud camgymeriad?

Byddai angen sicrhau bod eglurder i'r trethdalwr o safbwynt y defnyddiau posibl i'r eiddo, a chysondeb â'r diffiniadau y bydd y Llywodraeth yn eu pennu ar gyfer prif gartrefi, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, yn dilyn ei hymgyngoriadau diweddar yn y maes. Bydd gwaith yma hefyd i Awdurdod Cyllid Cymru i egluro'r drefn newydd mewn ffordd syml a chdir i drethdalwyr.

C16. Pa effeithiau y gallai'r cynigion hyn eu cael ar y Gymraeg a chymunedau sy'n defnyddio'r Gymraeg yn bennaf, yn eich barn chi? Sut mae cynyddu effeithiau cadarnhaol neu liniaru effeithiau negyddol?

Petai cynyddu'r dreth trafodiadau tir yn golygu bod llai o dai yn cael eu prynu er mwyn eu defnyddio yn ail gartrefi neu yn llety gwyliau tymor byr, a phetai mwy o bobl leol yn gallu rhentu neu brynu'r tai hynny, mae'n bosibl y gallai cynigion y Llywodraeth gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg trwy warchod cynaliadwyedd cymunedau lle siaredir yr iaith.

Fel gydag unrhyw gynnis newydd neu amrywiad arall i'r gyfundrefn dreth, bydd angen monitro ei effaith yn ofalus.

C17. Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw bwyntiau ychwanegol mewn perthynas â'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr nad ydynt wedi cael eu trin yn benodol, nodwch nhw yma.

Dim sylw.

Enw: Dyfan Sion

Sefydliad (os yn berthnasol): Comisiynydd y Gymraeg

Cyfeiriad e-bost: post@cyg-wlc.cymru

Mae ymatebion i ymgynghoriadau yn debygol o gael eu cyhoeddi. I gadw eich ymateb yn ddiennw (gan gynnwys cyfeiriadau ebost) ticiwch y blwch:



Anfonwch eich sylwadau erbyn 28 Mawrth 2022, mewn unrhyw un o'r ffyrdd canlynol:

- llenwi ein ffurflen ymateb a'i hanfon drwy e-bost i YmgynghoriadTTT@llyw.cymru
- lawrlwytho'r ffurflen, ei llenwi a'i phostio i:

Yr Is-adran Strategaeth Trethi a Chysylltiadau Rhynglywodraethol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ