

PREMIYMAU TRETH GYNGOR - DOSBARTHIAU RHAGNODEDIG O ANHEDDAU EITHRIEDIG

Mae adrannau 12(A) a 12(B) o Ddeddf 1992 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ragnodi un neu fwy o ddosbarthiadau o anheddau na chaiff awdurdod bilio wneud penderfyniad i gymhwyso premiwm mewn perthynas â hwy. Mae Rheoliadau Treth y Cyngor (Eithriadau i Symiau Uwch) (Cymru) 2015 yn cael eu gwneud o dan y pwerau hyn – ni ellir codi premiwm ar annedd sy'n dod o fewn eithriad. Mae gan awdurdod lleol hefyd y gallu i amrywio / cyflwyno eithriadau ychwanegol sy'n briodol i'w ardal.

Rhaid i awdurdod lleol roi sylw i'r eithriadau hyn cyn penderfynu gweithredu premiwm.

Mae'r rheoliadau yn rhagnodi saith dosbarth o anheddau eithredig. Mae dosbarthiadau 1, 2, 3, 4 ac 8 yn berthnasol i gartrefi gwag tymor hir ac ail gartrefi.

Mae dosbarthiadau 5, 6 a 7 yn berthnasol i ail gartrefi yn unig. Mae'r dosbarthiadau annedd wedi'u hamlinellu yn y tabl canlynol ac fe'u nodir ymhellach isod:

Dosbarthiadau Cais Diffiniad Anheddau

Dosbarthiadau o Anheddau	Diffiniad	Cais
Dosbarth 1	Anheddau'n cael eu marchnata i'w gwerthu – cyfyngiad amser am flwyddyn	Cartrefi Gwag Tymor Hir ac Ail Gartrefi
Dosbarth 2	Anheddau'n cael eu marchnata i'w gosod – cyfyngiad amser am flwyddyn	
Dosbarth 3	Atodiadau sy'n ffurfio rhan o'r brif annedd neu'n cael eu trin fel rhan o'r brif annedd	
Dosbarth 4	Anheddau a fyddai'n unig neu'n brif breswylfa rhywun pe na baent yn byw yn llety'r lluoedd arfog.	
Dosbarth 5	Caeau carafannau wedi'u meddiannu ac angorfeydd cychod.	Ail Gartrefi
Dosbarth 6	Cartrefi tymhorol lle mae galwedigaeth drwy gydol y flwyddyn yn cael ei wahardd	
Dosbarth 7	Anheddau sy'n gysylltiedig â gwaith	
Dosbarth 8	Eithriad Lleol (Perchennog Newydd / Eiddo Cyfansawdd)	Cartrefi Gwag Tymor Hir ac Ail Gartrefi
Dosbarth 9	Eithriad Lleol (Adnewyddu Parhaus – hyd at 6 mis)	Cartrefi Gwag Tymor Hir

Disgrifir pob eithriad ymhellach yn yr adran nesaf. Bydd canllawiau ychwanegol yn cael eu darparu mewn perthynas â chynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriadau ar gyfer:

- anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gwerthu;
- anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gosod; ac
- Adeiladau sy'n gysylltiedig â gwaith.

Dosbarth 1: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gwerthu

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag tymor hir a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n eithrio anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gwerthu. Mae hefyd yn cynnwys anheddau lle mae cynnig i brynu'r annedd wedi'i dderbyn ond nad yw'r gwerthiant wedi'i gwblhau eto.

Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr eithriad hwn, rhaid i annedd fod ar y farchnad i'w gwerthu am bris rhesymol. Wrth ystyried a yw pris yn rhesymol, dylid ystyried pris gwerthu anheddau tebyg yn yr ardal.

Mae'r cyfnod eithrio yn para hyd at flwyddyn o roi'r eithriad. Ar ôl i eithriad ddod i ben, ni fydd eiddo sy'n cael ei farchnata i'w werthu yn gymwys am gyfnod eithriad pellach oni bai ei fod wedi'i werthu.

Dosbarth 2: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gosod

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag tymor hir a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n eithrio anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gosod. Mae hefyd yn cynnwys anheddau lle mae cynnig i'w rentu wedi'i dderbyn ond nid oes gan y tenant hawl i feddiannu'r eiddo eto oherwydd nad yw'r denantiaeth wedi dechrau eto.

Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr eithriad hwn, rhaid i annedd fod ar y farchnad i'w osod ar rent rhesymol, hynny yw, y rhent disgwylledog ar gyfer yr eiddo gan ystyried y rhent a godwyd ar anheddau tebyg.

Mae'r cyfnod eithrio yn para hyd at flwyddyn o roi'r eithriad. Ar ôl diwedd y cyfnod eithrio, ni fydd annedd sy'n cael ei farchnata i'w osod yn gymwys am gyfnod eithrio pellach oni bai ei fod wedi bod yn destun tenantiaeth a roddwyd am dymor neu chwe mis neu fwy.

Dosbarth 3: Eithriad ar gyfer Atodiadau sy'n ffurfio rhan o'r brif annedd neu'n cael eu trin fel rhan o'r brif annedd

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm cartrefi gwag hirdymor ac i'r premiwm ail gartrefi. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol pan fo perchennog wedi addasu ei annedd i ddarparu atodiad ac mae'r atodiad bellach yn cael ei ddefnyddio fel rhan o'r brif annedd.

Dosbarth 4: Eithriad ar gyfer Anheddau a fyddai'n unig neu'n brif breswylfa rhywun pe na bai'n byw yn llety'r lluoedd arfog.

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm cartrefi gwag hirdymor ac i'r premiwm ail gartrefi.

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i anheddau a fyddai'n unig neu'n brif breswylfa unigolyn, ond sy'n wag oherwydd bod y person hwnnw'n byw yn llety'r lluoedd arfog. Bwriad yr eithriad hwn hefyd yw cynnwys personél y lluoedd arfog y mae eu cartrefi'n wag oherwydd eu bod yn byw yn llety'r lluoedd arfog dramor.

Dosbarth 5: Eithriad ar gyfer caeau carafannau ac angorfeydd cychod

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ail gartrefi. Mae'n cynnwys anheddau sy'n cynnwys cae a feddiannir gan garafán, neu angorfa lle nad oes gan y cwch neu'r garafán breswlydd ar hyn o bryd, ond pan fydd yn cael ei ddefnyddio nesaf fydd unig breswylfa neu brif breswylfa'r unigolyn.

Dosbarth 6: Eithriad ar gyfer cartrefi tymhorol lle gwaherddir meddiannaeth drwy gydol y flwyddyn.

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ail gartrefi. Mae'n berthnasol i anheddau sy'n ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n atal deiliadaeth am gyfnod parhaus o 28 diwrnod o leiaf mewn unrhyw gyfnod o 12 mis.

Bwriedir i'r eithriad hwn gwmpasu cartrefi gwyliau neu chalet pwrpasol sy'n ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n cyfyngu ar deiliadaeth drwy gydol y flwyddyn.

Mae'r eithriad yn seiliedig ar y diffiniad o'r gostyngiad dewisol presennol ar gyfer cartrefi tymhorol (Dosbarth A) yn Rheoliadau Treth y Cyngor (Dosbarthiadau Rhagnodedig Anheddau) (Cymru) 1998.

Dosbarth 7: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n gysylltiedig â swydd

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol yn unig mewn perthynas â'r premiwm ail gartrefi ac mae'n berthnasol i anheddau a ddefnyddir gan:

- berson cymwys mewn perthynas â'r annedd, ond sy'n preswyllo mewn annedd arall sy'n gysylltiedig â'r swydd (fel y'i diffinnir yn Atodlen 1 i'r Rheoliadau); neu
- person cymwys mewn perthynas ag annedd sy'n gysylltiedig â swydd.

Mae person cymwys yn cael ei ddiffinio fel:

- person sy'n atebol am y dreth gyngor mewn perthynas ag annedd ar ddiwrnod penodol, boed ar y cyd â pherson arall ai peidio; a
- person a fyddai'n atebol am y dreth gyngor mewn perthynas ag annedd ar ddiwrnod penodol, p'un ai ar y cyd â pherson arall pe na bai'r annedd honno yn dod o fewn:
 - i. Gorchymyn Dosbarth O o Orchymyn Treth y Cyngor (Anheddau Esempt) 1992; neu
 - li. Rheoliadau Dosbarth E y Dreth Gyngor (Atebolrwydd i Berchnogion) 1992.

Mae'r eithriad hwn yn berthnasol pan fydd yn ofynnol i berson breswyllo mewn annedd sy'n gysylltiedig â swydd. Mae'n berthnasol i ail gartref sy'n cael ei feddiannu o bryd i'w gilydd oherwydd bod gofyn i berson fyw mewn llety sy'n gysylltiedig â gwaith mewn mannau eraill. Mae hefyd yn berthnasol lle mae'r llety sy'n gysylltiedig â swydd yn ail gartref i rywun.

Mae'r diffiniad o annedd sy'n gysylltiedig â swydd yn cael ei roi yn yr Atodlen i'r Rheoliadau. Er bod yr eithriad hwn yn debyg i'r gostyngiad sy'n gysylltiedig â swydd o dan Rheoliadau Treth y Cyngor (Dosbarthiadau Rhagnodedig o Anheddau) (Cymru) 1998, mae'n wahanol oherwydd bod y gostyngiad ond yn berthnasol os yw'r annedd sy'n gysylltiedig â swydd yn unig neu'n brif breswylfa unigolyn. OS 1998 Rhif 105 (<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/1998/105/regulation/1/made>)

Gwahaniaeth arall i'r gostyngiad mewn anheddau sy'n gysylltiedig â swydd yw nad oes gofyniad ar y trethdalwr i fod yn atebol am y dreth gyngor mewn perthynas â dwy annedd, sy'n golygu y gall person sydd naill ai brif gartref dramor neu annedd sy'n gysylltiedig â

swydd dramor elwa o'r eithriad hefyd. Bydd canllawiau ychwanegol yn cael eu darparu i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.

Dosbarth 8: Eithriad Lleol (Perchennog Newydd / Eiddo Cyfansawdd)

Perchennog newydd

Bydd yr eithriad hwn o dan Adran 12(A) ond yn berthnasol i berchnogion newydd eiddo gwag tymor hir, lle mae'r eithriad statudol eisoes wedi'i gymhwyso i eiddo a bod premiwm treth gyngor yn drethadwy.

Mae'r meini prawf cymhwyso yn cael eu diffinio fel:

- person sy'n atebol am y dreth gyngor mewn perthynas ag annedd ar ddiwrnod penodol, boed ar y cyd â pherson arall ai peidio; a
- Mae'r eiddo yn cael ei adnewyddu er mwyn ei ddefnyddio unwaith eto.

Yr eithriad fyddai peidio â chodi tâl premiwm treth gyngor i perchennog eiddo newydd, am gyfnod o 12 mis ar ôl y dyddiad prynu neu ar ddiwedd yr eithriad statudol (gweler Dosbarthiadau Eithrio yn atodiad 2).

Byddai'n dal yn ofynnol i'r perchennog newydd dalu'r tâl treth gyngor safonol ar gyfer yr eiddo sy'n ddyledus. Os yw'r eiddo yn dal yn wag ar ôl y cyfnod uchod, yna bydd yn atebol am ffi premiwm treth gyngor.

Priodweddau cyfansawdd

Byddai'r eiddo hyn yn dod o fewn Adran 12(A) ac Adran 12(B) o'r Ddeddf.

- Y bwriad fyddai peidio â chodi premiwm treth gyngor lle gellir ond gwneud mynediad i eiddo domestig yn uniongyrchol drwy safle masnachol, a
- Ni ellir ei osod na'i werthu ar wahân i elfen fasnachol yr eiddo.
- Mae'r un person yn atebol am elfennau masnachol (Ardrethi Busnes) a domestig (Treth Cyngor) yr eiddo cyfansawdd, ac
- nad yw'r parti atebol yn preswyllo yn y rhan ddomestig o'r eiddo, ac
- Mae'r parti atebol yn preswyllo ac yn atebol am y dreth gyngor mewn annedd ar wahân i eiddo'r cyfansawdd.

Bydd hyn yn cael ei ddyfarnu drwy gais ac ymweliad gan Arolygydd yr Awdurdodau Lleol ac os nodir mynediad ar wahân i elfen ddomestig yr eiddo, ni fydd yr eithriad hwn yn berthnasol.

Y bwriad fyddai peidio codi premiwm treth cyngor ar eiddo cymwys, ond parhau i godi'r dreth gyngor safonol lawn.

Dosbarth 9: Eithriad Lleol (Adnewyddu Parhaus – Hyd at 6 mis)

Yr eithriad hwn o dan Adran 12(A) yw cyflwyno Eithriad Treth y Cyngor Lleol Dosbarth 9 (Adnewyddu Parhaus – Hyd at 6 mis) a dim ond i drethdalwyr presennol y cyngor y bydd yn gymwys os yw'r eiddo wedi'i eithrio ar hyn o bryd o dan Ddosbarth A (eiddo sy'n cael ei adnewyddu), ac mae'r eithriad wedi mynd heibio gyda'r gwaith yn dal i fod yn anghyflawn. Ar ôl gwneud cais / ymweliad Swyddogion â'r eiddo hwnnw a gellir dangos bod y gwaith

adnewyddu yn dal i fynd rhagddo, ni chodir premiwm y dreth gyngor am gyfnod o hyd at 6 mis. Fodd bynnag, codir cyfradd safonol ar y dreth gyngor ar yr eiddo am y cyfnod hwn.

Sylwch: Cyfrifoldeb y trethdalwr yw cadarnhau a yw'r gwaith wedi dod yn gyflawn neu a yw'r eiddo wedi'i feddiannu o fewn y cyfnod hwn. Os yw'r eiddo yn dal yn wag ar ôl y cyfnod hwn, bydd yr eiddo'n atebol am dâl premiwm.

Cwestiynau Cyffredin

Ni fyddai gan breswlydd sy'n prynu eiddo y mae angen ei drwsio'n fawr (gan dybio bod eithriadau ar gael) dâl premiwm am 18 mis.

- *Mis 1 i 12 – Eithriad Treth y Cyngor Dosbarth A ar gyfer eiddo sy'n mynd rhagddo neu sydd angen ei drwsio'n fawr – 0% o dâl Treth y Cyngor.*
- *Mis 13 i 18 – Dosbarth 9 Eithriad i Premiwm – os yw'r gwaith adnewyddu'n mynd rhagddo a'i ddilysu – 100% Tâl Treth y Cyngor Safonol.*
- *Mis 19 – ymlaen os yw'n dal yn wag ac yn wag – 100% Tâl Treth y Cyngor Safonol ynghyd â 100% Tâl Premiwm Treth y Cyngor*

Ac ar gyfer preswlydd ni fyddai prynu eiddo sydd angen ei drwsio'n fawr gyda'r bwriad o werthu neu rentu yn cael tâl Premiwm am 30 mis.

- *Mis 1 i 12 – Eithriad Treth Gyngor Dosbarth A ar gyfer eiddo sy'n mynd rhagddo neu sydd angen ei drwsio'n fawr – 0% Tâl Treth y Cyngor*
- *Mis 13 i 18 – Dosbarth 9 Eithriad i Premiwm – os yw'r gwaith adnewyddu'n mynd rhagddo a'i ddilysu – 100% Tâl Treth y Cyngor Safonol.*
- *Mis 19 i 30 – Dosbarth 1 neu 2 Eithriad Treth y Cyngor i Premiwm os caiff ei farchnata i'w werthu neu ei rentu – 100% Tâl Treth y Cyngor Safonol.*
- *Mis 31 ymlaen – os yw'r eiddo'n dal yn wag ac yn wag – 100% Tâl Treth Gyngor Safonol ynghyd â 100% o Dâl Premiwm Treth y Cyngor*

Mae cefnogaeth ychwanegol Dosbarth 8 eithriad Lleol hefyd lle nad oes eithriad ar gael i berchnogion tai newydd ac eiddo "cyfansawdd."

Pan fydd cwsmer yn syrthio i'r Premiwm ac nad oes unrhyw eithriadau neu eithriadau ar gael neu os yw'r eithriadau a'r eithriadau wedi dod i ben, byddwn bob amser yn gweithio gyda chwsmeriaid sy'n ymgysylltu â ni.

