



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Canllaw i Drethdalwyr

Ardrethi Annomestig ar gyfer Eiddo
Hunanddarpar yng Nghymru

Cynnwys

Ynghylch y Canllaw hwn 3

Cyflwyniad 4

Sut mae'r system ardrethu annomestig yn gweithio? 4

Beth yw ardrethi annomestig? 4

Beth yw gwerth ardrethol? 4

Sut caiff biliau ardrethu eu cyfrifo? 5

Pa ffactorau fydd yn cael eu hystyried wrth bennu'r gwerth ardrethol? 5

Beth allaf ei wneud os oes gennyf reswm dros gredu bod y gwerth ardrethol yn anghywir? 6

Sut bydd fy eiddo hunanddarpar yn cael ei asesu ar gyfer ardrethu? 6

Sut caiff 'ar sail fasnachol' ei ddiffinio? 7

Pa wybodaeth fydd angen i mi ei chyflwyno i Asiantaeth y Swyddfa Brisiog? 8

Beth am gyflwyno gwybodaeth os wyf yn berchen ar sawl eiddo? 9

Beth sy'n digwydd os wyf yn penderfynu gosod fy eiddo hunanddarpar ar denantiaeth hirdymor? 9

Os wyf yn gosod fy eiddo hunanddarpar am lai na 70 diwrnod y flwyddyn, a yw'r eiddo'n parhau i fod yn annomestig, ac felly'n gymwys i dalu ardrethi annomestig? 10

O ba ddyddiad bydd y gwerth ardrethol mewn grym? 10

Beth sy'n digwydd pan na fydd eiddo'n cael ei ystyried yn eiddo hunanddarpar bellach? 10

Beth os nad yw fy eiddo'n bodloni'r meini prawf oherwydd ffactorau lliniarol neu amgylchiadau eithriadol? 11

Rwy'n cael fy asesu fel perchennog annedd ddomestig er mai dim ond caniatâd cynllunio i gael ei ddefnyddio fel busnes hunanddarpar sydd gan fy eiddo. Beth yw'r rheswm dros hyn? 12

Pa gymorth sydd ar gael i fusnesau hunanddarpar? 12

Atodiad 1 - Rhestr gyfeirio i drethdalwyr o ran eiddo hunanddarpar 13

Ynghylch y Canllaw hwn

1. Diben y canllaw hwn yw darparu cyngor i drethdalwyr a allai fod yn gymwys i dalu ardrethi annomestig ar eiddo sy'n cael ei osod yn fasnachol am gyfnodau byr fel llety hunanddarpar ("eiddo hunanddarpar"). Mae'r canllaw hwn yn gymwys i eiddo hunanddarpar yng Nghymru yn unig.
2. Mae'r canllaw hwn yn nodi'r ddeddfwriaeth a ddefnyddir i bennu sut y caiff eiddo hunanddarpar ei ardrethu at ddibenion trethiant. Mae'r canllaw hwn yn mynd law yn llaw â Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2016. Mae'n esbonio'r meini prawf a nodir yn y ddeddfwriaeth a hefyd yn darparu cyngor arall perthnasol i drethdalwyr. Nid yw'r canllaw hwn yn disodli'r ddeddfwriaeth gyfredol.
3. Dylid anfon ymholiadau ynglŷn â'r canllaw hwn i:

Trwy'r post:
Tîm Trethi Lleol
Yr Is-adran Polisi Cyllid Llywodraeth Leol
Parc Cathays 2
Caerdydd
CF10 3NQ

Trwy e-bost:

LGFPolicy@wales.gsi.gov.uk

Gellir dod o hyd i wybodaeth gyffredinol am ardrethu annomestig ar ein gwefan Busnes Cymru trwy ddilyn y ddolen ganlynol:

[Busnes Cymru – Ardrethi Annomestig](#)

Cyflwyniad

Sut mae'r system ardrethu annomestig yn gweithio?

Beth yw ardrethi annomestig?

Treth ar eiddo annomestig yw ardrethi annomestig, a elwir yn ardrethi busnes yn aml, sy'n cyfrannu at ariannu gwasanaethau lleol. Mae'n debygol y bydd unrhyw eiddo a ddefnyddir at ddibenion masnachol yn gorfod talu ardrethi annomestig, ond mae hyn yn dibynnu ar union natur ei ddefnydd. Mae'r system yn gymwys i'r rhan fwyaf o fathau o adeiladau annomestig, heblaw am rai eithriadau (e.e. ar gyfer tir amaethyddol) a chyflwyno cynlluniau rhyddhad (e.e. i fusnesau bach a mudiadau elusenol).

Beth yw gwerth ardrethol?

Un o Asiantaethau Gweithredol Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi yw Asiantaeth y Swyddfa Brisiol (yr Asiantaeth) ac mae ganddi'r swyddogaeth statudol o asesu pob eiddo busnes ac eiddo annomestig yng Nghymru a Lloegr er mwyn pennu eu gwerth ardrethol a llunio rhestr ardrethol o'r rhain fel y gall yr Awdurdodau Lleol perthnasol godi ardrethi annomestig. Mae'r Asiantaeth hefyd yn gyfrifol am greu a chynnal a chadw'r rhestr o eiddo domestig at ddibenion y Dreth Gyngor.

Mae'r gwerth ardrethol yn ffactor allweddol wrth gyfrifo rhwymedigaeth ardrethi annomestig, ac mae'n asesiad proffesiynol o'r rhent blyneddol y gellir ei godi ar eiddo ar ddyddiad prisiol penodol. Elfen arall allweddol yw'r lluosydd, a osodir bob blwyddyn gan Lywodraeth Cymru, fel arfer yn unol â chwyddiant.

Fel arfer bob pum mlynedd mae'r Asiantaeth yn ailbrisiol pob gwerth ardrethol yng Nghymru a Lloegr er mwyn sicrhau ei fod yn cyd-fynd â'r newidiadau yn y farchnad eiddo. Daeth y prisiad cyfredol i rym ar 1 Ebrill 2010 ac mae pob eiddo wedi cael ei werth ardrethol wedi'i asesu fel ag yr oedd ar y dyddiad prisiol 1 Ebrill 2008.

Bwriadwyd llunio rhestr ardrethi newydd ar gyfer 2015, ond penderfynodd Gweinidogion Cymru ohirio dyddiad yr ailbrisiol nesaf yng Nghymru tan 2017. Felly, bydd yr ailbrisiol nesaf yn dod i rym ar 1 Ebrill 2017, ac 1 Ebrill 2015 fydd y dyddiad prisiol.

Sut caiff biliau ardrethu eu cyfrifo?

Mae gwerthoedd ardrethol yn ffactor allweddol wrth gyfrifo ardrethi annomestig, ond nid y rhain yw'r biliau ardrethu. Yr Awdurdodau Lleol sy'n gyfrifol am gyfrifo'r rhan fwyaf o'r biliau ardrethi ac am gasglu'r ardrethi. Bydd y gwerth ardrethol a osodir gan yr Asiantaeth yn cael ei ddefnyddio i gyfrifo faint sydd angen i'r trethdalwr ei dalu. Bydd yr Awdurdod Lleol yn gosod ffactor a elwir yn lluosydd, a osodir bob blwyddyn gan Lywodraeth Cymru, ar y gwerth ardrethol er mwyn cael y rhwymedigaeth ardrethol annomestig ac yna caiff unrhyw ryddhad a allai fod ar gael ei dynnu ymaith. Y lluosydd ar gyfer 2015-16 yw 0.482.

Er enghraifft:

Gwerth ardrethol eiddo	£15,000
Lluosydd ar gyfer 2015-16	<u>0.482</u>
Bil ardrethu ar gyfer 2015-16	£7,230

Pa ffactorau fydd yn cael eu hystyried wrth bennu'r gwerth ardrethol?

Pan fydd yr Asiantaeth yn asesu gwerth ardrethol eiddo fel siopau, swyddfeydd neu adeiladau diwydiannol, mae digonedd o dystiolaeth rhentu ar gael i wneud cymariaethau priodol. Caiff asesiadau o eiddo hunanddarpar eu cynnal yn y modd hwn os oes modd. Rhaid hefyd ystyried derbynebaw gros fel canllaw i'r incwm posibl y gall eiddo ei gynhyrchu. Mae hyn yn darparu sylfaen gadarn i bennu faint y byddai gweithredwr yn ei dalu mewn rhent am yr eiddo. Gelwir y dull hwn o brisio yn ddull 'derbynebaw a gwariant'.

Mae'n bosibl na fydd tystiolaeth flynyddol o rentu ar gael bob amser ar gyfer mathau penodol o eiddo hunanddarpar, fel bythynnod neu fflatiau gwyliau. Os na fydd tystiolaeth o'r fath yn bodoli, defnyddir dadansoddiad sy'n defnyddio pris am bob lle gwely ym mhob eiddo unigol, gan ystyried math, maint a lleoliad yr eiddo, i bennu ei werth ardrethol.

Caiff y pris am bob lle gwely ei gyfrifo trwy edrych ar lefelau proffidioldeb ystod o eiddo hunanddarpar tebyg. Bydd yr Asiantaeth yn edrych ar gyfanswm yr incwm (heb gynnwys TAW) y mae adeilad tebyg yn ei greu ac yna'n tynnu ymaith y costau cysylltiedig, fel:

- Cynnal a chadw'r eiddo a'r ardd
- Ardrethi dŵr
- Trwyddedau teledu
- Dibrisiant gosodiadau.

Nid yw'r cyfrifiad yn cynnwys cost unrhyw fenthyciad neu forgais a ddefnyddiwyd i brynu'r eiddo. Defnyddiwyd y fethodoleg brisio hon gan yr Asiantaeth ar gyfer prisiad 2010.

Beth allaf ei wneud os oes gennyf reswm dros gredu bod y gwerth ardrethol yn anghywir?

Os oes gennych reswm dros gredu bod y gwerth ardrethol a bennwyd ar gyfer eich eiddo yn anghywir, dylech gysylltu â'r Swyddfa Brisio leol a fydd yn gallu ymdrin â'ch ymholiad ac ateb eich cwestiynau. Os byddwch yn dal i gredu bod eich gwerth ardrethol yn anghywir, gellir cyflwyno cynnig ffurfiol i'r Asiantaeth i newid y rhestr sy'n nodi'r gwerth ardrethol.

Gellir cyflwyno cynnig sy'n gysylltiedig â nifer o faterion, gan gynnwys materion sy'n ymwneud â'r gwerth ardrethol ac os yw'r dyddiad yn anghywir ar ddiwygiad blaenorol a wnaethpwyd i'r rhestr. Ni ellir cyflwyno cynnig os yw cynnig eisoes wedi'i wneud yn ystod 'oes' y rhestr sy'n ymwneud â'r un eiddo, ar yr un sail ac yn sgil yr un digwyddiad. Gallwch lenwi ffurflen gynnig ar-lein yn www.voa.gov.uk, neu gallwch gael un o'ch Swyddfa Brisio leol.

Os na ellir dod i gytundeb â'r Asiantaeth neu os nad ydych yn fodlon â'r penderfyniad, rhaid i'r swyddog prisio atgyfeirio'r mater, am ddim, fel apêl i'r Tribiwnlys Prisio Cymru annibynnol. Gellir dod o hyd i'w manylion cyswllt trwy'r ddolen ganlynol:

<http://www.valuation-tribunals-wales.org.uk/cy/cysylltu-a-ni.html>

Sut bydd fy eiddo hunanddarpar yn cael ei asesu ar gyfer ardrethi?

Mae eiddo yn ddomestig ac felly'n rhwym i'r dreth gyngor os caiff ei ddefnyddio'n gyfan gwbl fel llety i fyw ynddo. Fodd bynnag, yng Nghymru o 1 Ebrill 2010 ymlaen, mae eiddo yn annomestig, ac felly'n rhwymedig i dalu ardrethi annomestig, os yw Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn fodlon:

- y bydd ar gael i'w osod yn **fasnachol** fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y 12 mis canlynol;
- bod diddordeb y trethdalwr yn yr eiddo yn galluogi iddo ei rentu am gyfnodau o'r fath;
- yn y 12 mis cyn yr asesiad bu ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr yn dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy; a
- bod y cyfnodau byr y'i gosodwyd mewn gwirionedd yn dod i gyfanswm o 70 diwrnod o leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.

Rhaid i drethdalwyr barhau i fodloni meini prawf yr ardrethi annomestig ar gyfer pob eiddo, am bob cyfnod o 12 mis. Fel arall, os na fydd yr eiddo'n syrthio i gategori arall o eiddo annomestig, mae'n debyg y bydd yr eiddo yn cael ei ystyried yn "ddomestig" ac yn gorfod cael asesiad o'i rwymedigaeth i dalu'r dreth gyngor.

Gellir dod o hyd i'r meini prawf a nodwyd yn y pwyntiau bwled uchod yn adran 66(2BB) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 ("Deddf 1988"). Mewnosodwyd y

meini prawf gan Orchymyn Ardrethu Annomestig ((Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010 ("Gorchymyn 2010"), y gellir ei weld yn y ddolen isod:

<http://www.legislation.gov.uk/wsi/2010/682/contents/made/welsh>

O'r 1 Ebrill 2016 yng Nghymru, er y bydd y meini prawf uchod yn parhau i fod yn gymwys, bydd darpariaeth newydd yn cael ei chyflwyno fel bod gan:

- fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanddarpar yn yr un lle neu'n agos iawn i'w gilydd y dewis i gyfartalu nifer y diwrnodau y caiff eiddo eu gosod i fodloni'r maen brawf 70 diwrnod pan fyddant yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig.

Bydd y meini prawf sydd i'w gweld ar hyn o bryd yn adran 66(2BB) o Ddeddf 1988, fel y'u mewnosodwyd gan Orchymyn 2010, yn parhau a'r unig beth y mae Gorchymyn newydd 2016 yn ei wneud yw diwygio'r maen prawf sy'n ymwneud â nifer y diwrnodau y caiff eiddo ei osod o 1 Ebrill 2016 ymlaen.

Gellir dod o hyd i Orchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2016 ("Gorchymyn 2016"), ar y ddolen isod: <http://www.legislation.gov.uk/wsi/2016/31/contents/made/welsh>

Yr Asiantaeth sy'n gyfrifol am gynnal y rhestri ardrethu annomestig. Dylai unrhyw newid mewn amgylchiadau, gan gynnwys methu â bodloni'r meini prawf yn adran 66(2BB) o Ddeddf 1988, gael eu hystyried yn y rhestri. Pan fydd yr Asiantaeth wedi asesu'r eiddo ac wedi dod i benderfyniad, bydd yn gyfrifol am hysbysu'r Awdurdod Lleol perthnasol fel y gellir codi'r tâl priodol.

I'ch cynorthwyo i wirio a ydych yn bodloni'r meini prawf, mae rhestr gyfeirio wedi'i chynhyrchu gyda rhagor o wybodaeth. Gellir gweld y rhestr hon yn Atodiad 1.

Sut mae diffinio 'sail fasnachol'?

Er mwyn cyd-fynd â'r diffiniad o eiddo annomestig yn rhinwedd adran 66(2BB) o Ddeddf 1988, rhaid i eiddo gael i osod yn fasnachol. Mae Adran 66(8A) o Ddeddf 1988 yn diffinio "masnachol" at ddibenion adran 66 fel ar sail fasnachol, a chyda'r nod o wneud elw.

Fel arfer, er mwyn cyd-fynd â'r diffiniad o 'fasnachol' at ddibenion adran 66 o Ddeddf 1988 bydd rhaid i eiddo gael ei osod ar gyfraddau'r farchnad a bydd angen mynd ati i'w hysbysebu gan ddefnyddio gwefannau bythynnod gwyliau, asiantau tai, y bwrdd croeso, a thudalennau gwe Croeso Cymru er enghraifft. Sylweddolir mai ychydig iawn o elw, os o gwbl, a wneir trwy osod eiddo am bris llai yn ystod tymhorau tawel, ond gallai'r math hwn o osodiad barhau i gael ei ystyried yn fasnachol, yn dibynnu ar amgylchiadau penodol, er enghraifft, gallai'r derbynebau helpu tuag at y gost o gynnal a chadw'r eiddo yn ystod cyfnodau tawelach. Ar y llaw arall, nid yw'n debyg y bydd eiddo a osodir i ffrindiau neu berthnasau am ychydig iawn o rent, os o gwbl, yn cael ei ystyried yn fasnachol ac ni ddylid ei ystyried wrth gymhwyso'r meini prawf yn adran 66(2BB) o Ddeddf 1988 i'r eiddo.

Y trethdalwr sy'n gyfrifol am ddangos, i fodloni'r Asiantaeth, bod yr eiddo wedi cydymffurfio â'r meini prawf angenrheidiol i gael ei ystyried yn eiddo annomestig. O ganlyniad, bydd eiddo a ddefnyddir yn gyfan gwbl fel llety i fyw ynddo yn cael ei ystyried yn ddomestig ac yn rhwymedig i'r Dreth Gyngor hyd nes daw'r amser pan fydd y trethdalwr yn darparu tystiolaeth ddigonol i'r Asiantaeth bod eiddo penodol yn cael ei osod yn fasnachol ac yn unol â'r gofynion a nodir yn adran 66(2BB) o Ddeddf 1988.

Pa wybodaeth fydd angen i mi ei chyflwyno i Asiantaeth y Swyddfa Brisio?

Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dosbarthu ffurflenni o'r enw 'Ceisiadau am wybodaeth'. Mae un o'r rhain– VO6048 – wedi'i dylunio'n benodol ar gyfer unedau hunanddarpar a bythynnod gwyliau. Defnyddir yr wybodaeth a ddarperir ar y ffurflen hon i helpu i sicrhau bod yr asesiad o werthoedd ardrethol yn gywir.

Mae'r ffurflen yn holi amrywiaeth o gwestiynau am y ffordd y mae trethdalwyr yn rheoli'r gwaith o osod yr eiddo. Diben yr atebion a ddarperir yw sicrhau bod yr Asiantaeth nid yn unig yn gallu ystyried derbynebaw gros, ond ei bod hefyd yn gallu ystyried gwahaniaethau mewn tariffau, marchnata, lefelau gwasanaeth, neu safon y dodrefn ac eitemau eraill a ddarperir na ellir eu hardrethu wrth asesu gwerth ardrethol yr eiddo.

Mae'r ffurflen yn pennu:

- y derbynebaw posibl o'r eiddo, os yw'n cael ei osod fel busnes at ddibenion hunanddarpar;
- y treuliau rhesymol sy'n debygol o godi wrth osod yr eiddo; a'r
- balans rhwng derbynebaw a threuliau. Rhoddir ystyriaeth i'r elw y byddai'r perchennog yn disgwyl ei ennill o redeg y busnes a'r swm sydd ar gael i dalu'r rhent a/neu'r treuliau ar gyfer yr eiddo.

Efallai y gofynnir ichi, neu efallai y byddwch chi'n dymuno, darparu tystiolaeth ategol i gefnogi'r data a roddwyd ar y ffurflen, er enghraifft ar ffurf cyfrifon ariannol eich busnes, marchnata'r eiddo, neu dystiolaeth o osod yr eiddo, fel llyfr gwesteion neu archebion calendr.

Mae dolen i'r ffurflen Ceisiadau am Wybodaeth (VO6048) ar y ddolen isod:

<https://www.gov.uk/government/publications/request-for-rental-information-self-catering-holiday-homes>

Os oes gennych unrhyw amheuon ynghylch pa wybodaeth sydd ei hangen gan yr Asiantaeth, cysylltwch â'ch swyddfa leol, naill ai ar-lein neu trwy ddilyn y ddolen isod neu drwy ffonio 03000 505505.

<https://www.gov.uk/valuation-offices-business-rates>

Os byddwch yn derbyn cais am wybodaeth gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio (yr Asiantaeth), mae'n bwysig eich bod yn dychwelyd y ffurflen o fewn 56 diwrnod i'r

diwrnod y byddwch chi'n ei derbyn. Os na fyddwch yn dychwelyd y ffurflen o fewn 56 diwrnod, bydd rhaid i chi dalu cosb o £100. Os na fyddwch yn talu'r gosb o £100 o fewn 21 diwrnod, byddwch yn cael cosb arall o £100 ac yna £20 am bob diwrnod dilynol pan na fyddwch wedi talu'r gosb wreiddiol, hyd at uchafswm o £500 neu werth ardrethol yr eiddo, pa un bynnag fydd fwyaf. Nodir y cosbau hyn ym mharagraff 5A o Atodlen 9 Deddf 1988, fel yr amlinellir yn y ddolen ganlynol:

<http://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/1988/41/schedule/9>

Mae hefyd yn bwysig nodi y gallai methu â dychwelyd yr wybodaeth ofynnol o fewn yr amserlen ofynnol olygu y bydd eich eiddo'n cael ei newid o ddosbarth annomestig i ddosbarth domestig am nad oeddech wedi darparu tystiolaeth eich bod yn bodloni'r meini prawf. Golyga hyn y bydd eich eiddo'n cael ei asesu ar gyfer y Dreth Gyngor o'r dyddiad y tybir ei fod yn annedd ddomestig, a gallai hyn olygu y byddwch yn derbyn bil y Dreth Gyngor wedi'i ôl-ddyddio.

Mae canlyniadau hefyd i ddarparu gwybodaeth anwir. Os bydd trethdalwr yn gwneud datganiad y mae'n gwybod nad yw'n wir am fanylyn perthnasol neu'n gwneud datganiad byrbwyll sy'n anwir am fanylyn perthnasol, bydd yn euog o drosedd a gall wynebu carchar am hyd at dri mis neu ddirwy o hyd at £1000, neu'r ddau. Gallai darparu datganiadau anwir i Asiantaeth y Swyddfa Brisiog arwain at erlyniaeth. Gallai troseddau dan Ddeddf Twyll 2006 (twyll trwy gynrychiolaeth anwir a thwyll trwy fethu â datgan gwybodaeth) fod yn berthnasol hefyd dan rai amgylchiadau penodol. Mae unigolyn sy'n euog o drosedd o dwyll dan adran 1 o Ddeddf Twyll 2006 yn wynebu carchar am hyd at ddeng mlynedd neu ddirwy, neu'r ddau.

Beth am gyflwyno gwybodaeth os wyf yn berchen ar sawl eiddo?

Mae Cynllun Cyswllt Ardrethu Asiantaeth y Swyddfa Brisiog (VORC) wedi'i deilwra ar gyfer perchnogion neu feddianwyr mwy nag un safle. Mae wedi'i ddylunio'n benodol i'w gwneud hi'n haws i chi gyflwyno manylion eiddo a gwybodaeth am rent i'r Asiantaeth, trwy geisio cael gwared â'r angen i gwblhau ffurflenni unigol ar bapur. Bydd y cynllun yn cynorthwyo busnesau trwy arbed amser ac arian iddynt wrth ddarparu gwybodaeth yn electronig ar gyfer pob un o'u heiddo ar yr un pryd.

Os ydych chi'n berchen ar nifer fawr o eiddo ac os hoffech fanteisio ar fuddion y cynllun VORC, sy'n gyfrinachol ac am ddim, cysylltwch â Thîm Gwybodaeth Farchnad yr Asiantaeth drwy anfon i'r cyfeiriad e-bost canlynol:

vorc@voa.gsi.gov.uk.

Beth sy'n digwydd os wyf yn penderfynu gosod fy eiddo hunanddarpar ar denantiaeth hirdymor?

Os byddwch yn gosod yr eiddo am gyfnod hirdymor (sydd fel arfer yn cael ei ystyried yn 60 diwrnod neu fwy gan yr Asiantaeth) fel ei fod, er enghraifft, yn dod yn brif breswylfa neu'n unig breswylfa i rywun, ni fydd bellach yn gymwys i gael asesiad ardrethu gan ei fod wedi dod yn eiddo domestig. Os caiff ei asesu at ddibenion

ardrethu, bydd y cofnod yn cael ei ddileu o'r rhestr ardrethu a bydd yn cael ei roi yn un o fandiau'r Dreth Gyngor o'r dyddiad y daeth yn annedd ddomestig.

Os wyf yn gosod fy eiddo hunanddarpar am lai na 70 diwrnod y flwyddyn, a yw'r eiddo'n parhau i fod yn annomestig, ac felly'n gymwys i dalu ardrethi annomestig?

Na, os oedd yr eiddo ar gael i'w osod am 140 o ddiwrnodau neu fwy, ond dim ond wedi'i osod am 69 diwrnod neu lai, yna mae'r eiddo yn ddomestig a bydd angen band y Dreth Gyngor ar yr eiddo a bydd yn rhaid i'r trethdalwr dalu'r Dreth Gyngor.

Yr unig eithriad i hyn yw pan fo gan y trethdalwr nifer o adeiladau hunanddarpar ar osod sydd yn yr un lleoliad neu'n agos iawn i'w gilydd fel rhan o'r un busnes neu fusnesau cysylltiedig. Dan amgylchiadau o'r fath, gall y trethdalwr ddewis cyfartalu nifer y diwrnodau gosod ar draws ei eiddo i gwrdd â'r maen prawf 70 diwrnod ar gyfer y busnes cyfan, ond rhaid parhau i fodloni'r meini prawf masnachol ar gyfer pob eiddo.

O ba ddyddiad bydd y gwerth ardrethol mewn grym?

Bydd eiddo newydd neu eiddo sydd eisoes yn bodoli sy'n dod ar gael i'w osod fel eiddo hunanddarpar yn cael ei ddyrannu i fand y Dreth Gyngor i gychwyn. Er mwyn cael ei ystyried yn eiddo annomestig dan adran 66(2BB) o Ddeddf 1988, rhaid iddo yn gyntaf fodloni'r meini prawf a nodwyd yn y ddarpariaeth honno. Bydd dyddiad penodol ar gyfer yr adeg pan oedd yr eiddo wedi bod ar gael yn fasnachol am 140 o ddiwrnodau, a dyddiad pan gafodd yr eiddo ei osod am 70 diwrnod yn y 12 mis diwethaf. Os bydd yn parhau i fod ar gael yn fasnachol am 140 o ddiwrnodau yn y 12 mis i ddod, y dyddiad dechrau fydd yr olaf o'r ddau ddyddiad hyn. Gelwir hwn yn 'dyddiad dod i rym'. Os na chaiff y meini prawf hyn eu bodloni, bydd yr eiddo'n parhau i gael ei fandio yn rhestr y Dreth Gyngor.

Beth sy'n digwydd pan na fydd eiddo'n cael ei ystyried yn eiddo hunanddarpar bellach?

Yn unol ag asesiad safonol Asiantaeth y Swyddfa Brisiog, gall hyn ddigwydd mewn nifer o ffyrdd. Gallai'r ffyrdd hyn gynnwys:

- pan fydd eiddo'n cael ei werthu a'r perchennog newydd yn bwriadu defnyddio'r eiddo fel annedd ddomestig
- pan fydd eiddo'n cael ei feddiannu'n breifat
- pan na fydd yr eiddo wedi bod ar gael i'w osod yn y tymor byr am o leiaf 140 o ddiwrnodau yn y flwyddyn ddiwethaf
- pan na fydd yr eiddo ar gael i'w osod yn y tymor byr am o leiaf 140 o ddiwrnodau yn ystod y flwyddyn i ddod
- pan na fydd yr eiddo wedi cael ei osod mewn gwirionedd am 70 diwrnod yn y flwyddyn ddiwethaf
- pan fydd y busnes wedi cau.

Mewn achosion o'r fath, byddai'r adeiladau'n cael eu hasesu fel rhai domestig, ac felly'n dychwelyd i'r Dreth Gyngor at ddibenion ardrethu ac yn cael eu hasesu'n unol â hynny. Mewn sefyllfa lle caiff eiddo ei werthu fel busnes hyfyw, byddai'r eiddo'n parhau i gael ei drin fel eiddo annomestig, ar yr amod bod yr eiddo'n bodloni'r amodau perthnasol yn y 12 mis cyn ei werthu ac yn y 12 mis ar ôl ei werthu, felly byddai'n rhaid talu ardrethi annomestig.

Nodwch mai'r trethdalwyr sy'n gyfrifol am hysbysu'r Asiantaeth o newid mewn amgylchiadau fel y rhai a restrir uchod. Os na chaiff hyn ei wneud, gallent wynebu bil mawr y Dreth Gyngor wedi'i ôl-ddyddio.

Ar hyn o bryd, mae gan Awdurdodau Lleol yr hawl i ddefnyddio'u disgresiwn i gynnig gostyngiadau o hyd at 50% ar y Dreth Gyngor i ail gartrefi, ond gallant hefyd ddefnyddio'u disgresiwn i dynnu'r gostyngiad ymaith, h.y. i godi'r Dreth Gyngor lawn. Bydd yr Awdurdod Lleol yn gallu eich cynghori ar ei bolisi o ran y Dreth Gyngor ar ail gartrefi.

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi pasio Deddf Tai (Cymru) 2014 yn ddiweddar a fydd yn rhoi pwerau disgresiwn i Awdurdodau Lleol godi premiwm Treth Gyngor o hyd at 100% o gyfradd safonol y Dreth Gyngor ar ail gartrefi yn eu hardaloedd. Ar hyn o bryd, bwriedir y bydd Awdurdodau Lleol yn gallu codi'r premiwm yn eu hardaloedd o fis Ebrill 2017. Gan fod y pwerau hyn ar ddisgresiwn yr Awdurdodau Lleol, byddant yn gallu ystyried eu hanghenion a'u hamgylchiadau lleol cyn penderfynu a ddylid codi'r premiwm neu beidio.

Beth os nad yw fy eiddo'n bodloni'r meini prawf oherwydd amgylchiadau eithriadol?

Os nad yw eich eiddo ar gael i'w osod am 140 o ddiwrnodau neu ddim yn cael ei osod am 70 diwrnod mewn gwirionedd o ganlyniad i amgylchiadau andwyol neu amgylchiadau na ellid eu rhagweld, fel llifogydd, sydd wedi arwain at ddifrod i'r adeilad, gallai olygu y bydd eich eiddo'n cael ei ystyried yn ddomestig ac felly'n gorfod cael ei asesu am y Dreth Gyngor.

Byddai eiddo a ystyrir yn eiddo domestig yn rhwym wrth yr holl eithriadau a gostyngiadau sydd ar gael mewn cysylltiad â'r Dreth Gyngor. Er enghraifft, mae erthygl 3 o Orchymyn y Dreth Gyngor (Anheddau Esempt) 1992 yn ymwneud ag amgylchiadau lle y bydd annedd wedi'i heithrio o'r Dreth Gyngor. Mae Dosbarth A yn nodi y caiff annedd sy'n wag, heb lawer o ddodrefn ynddi ac sydd angen, neu wrthi'n cael, gwaith trwsio mawr neu addasiadau i'r adeiledd, ei heithrio am 12 mis. Mae Dosbarth C yn nodi eithrio eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod parhaus o lai na chwe mis ac sydd heb lawer o ddodrefn ynddo.

Mae gan Awdurdodau Lleol bwerau disgresiwn hefyd dan adran 13A(1)(c) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 i gyflwyno rhyddhad caledi mewn cysylltiad â rhwymedigaethau'r Dreth Gyngor. Dylech gysylltu â'ch Awdurdod Lleol yn yr achos hwn a fydd yn gallu eich cynghori i weld a ydych yn gymwys i gael eithriad, gostyngiad neu ryddhad disgresiwn o'r fath ar y Dreth Gyngor.

Os bydd eich eiddo'n cael ei ddefnyddio drachefn fel eiddo hunanddarpar ar osod, a'ch bod chi'n gallu darparu tystiolaeth i gefnogi'r 140 o ddiwrnodau yr oedd ar gael i'w osod a'r 70 diwrnod y cafodd ei osod mewn gwirionedd yn y 12 mis blaenorol, yna gallwch wneud cais i Asiantaeth y Swyddfa Brisiol i gael eich ailasesu at ddibenion ardrethu annomestig.

Rwy'n cael fy asesu fel perchennog annedd ddomestig er mai dim ond caniatâd cynllunio i gael ei ddefnyddio fel busnes hunanddarpar sydd gan fy eiddo. Beth yw'r rheswm dros hyn?

Mae trefniadau Trethiant Cynllunio a Lleol yn gweithredu'n gwbl annibynnol ar ei gilydd ac yn defnyddio meini prawf gwahanol, felly mae'n bosibl i'ch eiddo fod yn gymwys am y Dreth Gyngor fel eiddo domestig ond yn cael ei ystyried yn eiddo hunanddarpar at ddibenion cynllunio. Felly, os ydych yn dymuno cael eich ardrethu ar gyfer ardrethi annomestig, mae'n bwysig eich bod yn ceisio bodloni'r meini prawf 70 diwrnod a 140 diwrnod.

Pa gymorth sydd ar gael i fusnesau hunanddarpar?

Mae nifer o gynlluniau rhyddhad ar gael i gynorthwyo busnesau, gan gynnwys y cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach. Gellir cael manylion llawn y cynllun hwn a'r mathau eraill o ryddhad sydd ar gael yma:

<http://businesswales.gov.wales/cy/rhyddhad-ardrethi-busnes-yng-Nghymru>

Mae rhyddhad ardrethi ond yn gymwys i eiddo sy'n cael ei ystyried yn eiddo annomestig, felly ni fyddai cynlluniau o'r fath yn gymwys pe bai eich eiddo'n mynd yn ôl i fod yn annedd ddomestig oherwydd ni fyddai'r meini prawf angenrheidiol yn cael eu bodloni.

Mewn amgylchiadau arbennig, caiff trethdalwyr hefyd ofyn am gael eu biliau ardrethi wedi eu rhannu dros 12 mis yn hytrach na'r 10 mis arferol. Mae'r dewis hwn ar gael hefyd i eiddo sydd wedi cael ei asesu fel un sy'n rhwymedig i'r Dreth Gyngor. Gellir cael mwy o wybodaeth gan eich Awdurdod Lleol.

Mae gan Awdurdodau Lleol hefyd bwerau disgrisiwn i gynnig gostyngiadau a byddant ar gael i'ch cynghori ar sut allwch wneud cais am ostyngiad o'r fath. Dylech gysylltu â'ch Awdurdod Lleol am fwy o fanylion. Caniateir y pwerau hyn dan Adran 47 o Ddeddf 1988.

Gellir cael help a chymorth i fusnesau yng Nghymru ar wefan Busnes Cymru, ac mae'r ddolen i'r wefan wedi'i hatodi isod:

<http://businesswales.gov.wales/cy>

O ran cael cymorth i hyrwyddo a marchnata eich eiddo, mae Croeso Cymru yn cynnig cymorth i berchnogion eiddo hunanddarpar trwy gynnig gwasanaeth neilltuo lle ac offeryn marchnata trwy dudalennau gwe Croeso Cymru.

Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth a chwestiynau cyffredin ar y ddolen isod:

<http://croeso.cymru/>

Atodiad 1 – Rhestr gyfeirio i drethdalwyr o ran eiddo hunanddarpar

Rhestr gyfeirio o'r meini prawf sy'n gorfod cael eu bodloni cyn y gall eiddo gael ei ystyried yn eiddo annomestig

Er mwyn i eiddo sy'n cael ei osod fod yn gymwys i gael ei asesu ar gyfer ardrethi annomestig, rhaid iddo fodloni'r amodau yn y drefn ganlynol. Cofiwch, er mwyn ystyried eiddo at ddibenion amod (2) a (3), rhaid i'r diwrnodau gosod perthnasol fodloni'r amod cyntaf.

1) Yr amod masnachadwyedd

Yn y lle cyntaf, rhaid i'r eiddo gael ei osod yn fasnachol gyda'r nod o wneud elw. Ni fyddai unrhyw osodiadau nad ydynt yn fasnachol, er enghraifft eiddo a gaiff ei osod i deulu a ffrindiau am ychydig iawn o arian, yn cyfrif fel gosodiadau masnachol.

2) Y meini prawf argaeledd

Rhaid bod yr eiddo wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol yn y 12 mis cyn yr asesiad am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 o ddiwrnodau neu fwy. Yn ogystal â hyn, rhaid mai bwriad y trethdalwr yw bod yr eiddo ar gael i'w osod yn fasnachol am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 o ddiwrnodau neu fwy yn y 12 mis i ddod.

3) Y meini prawf gosod

Caiff yr eiddo ei osod yn fasnachol am o leiaf 70 diwrnod yn ystod y 12 mis cyn yr asesiad.

Cyfartalu

O'r 1 Ebrill 2016, os oes gennych fwy nag un eiddo a'u bod yn yr un lleoliad neu'n agos iawn i'w gilydd ar gyfer yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig, e.e. fferm gyda nifer o dai allan sydd wedi'u troi'n lletyau hunanddarpar, yna gallai'r dull 'cyfartalu' fod o gymorth os oes gennych eiddo sy'n bodloni'r meini prawf gosod mewn rhai blynyddoedd ond nid mewn eraill. Nodir enghraifft isod.

Enghraifft – cyfartalu

Nifer y diwrnodau y caiff ei osod yn fasnachol	
Eiddo 1	120
Eiddo 2	125
Eiddo 3	112
Eiddo 4	64
<u>Cyfanswm</u>	<u>421</u>

Cyfartaledd $421/4 = 105$

Mae defnyddio'r dull cyfartalu yn caniatáu i'r pedwar eiddo sydd wedi'u lleoli yn agos i'w gilydd fodloni'r meini prawf gosod. Heb gyfartalu, ni fyddai Eiddo 4 yn bodloni'r meini prawf yn y flwyddyn honno a byddai'n cael ei ystyried yn ddomestig. Nodwch fod yn rhaid bodloni'r meini prawf masnachadwyedd, hyd yn oed gyda'r dewis cyfartalu. Er enghraifft, os yw eiddo wedi'i osod am ddeng diwrnod yn unig, gallai fodloni'r gofyniad o ran cyfartalu, ond ni fyddai'n cael ei ystyried yn eiddo masnachol ar osod.