



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru

Ionawr 2016

Cynnwys

Cyflwyniad.....	3
Y Fframwaith Cyfreithiol ar gyfer Premiymau'r Dreth Gyngor.....	3
Adran 12A: Swm uwch ar gyfer anheddau gwag hirdymor.....	4
Adran 12B: Swm uwch ar gyfer ail gartrefi.....	5
Gwneud Penderfyniad i godi Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi.....	5
Eithriadau i Breimiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi.....	6
Dosbarth 1: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth.....	7
Dosbarth 2: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod.....	8
Dosbarth 3: Eithriad ar gyfer anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd.....	8
Dosbarth 4: Eithriad ar gyfer anheddau, fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog.....	8
Dosbarth 5: Eithriad ar gyfer safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod	8
Dosbarth 6: Eithriad ar gyfer cartrefi tymhorol lle y gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn.....	9
Dosbarth 7: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n gysylltiedig â gwaith.....	9
Lleihau Atebolrwydd am Breimiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi.....	10
Apeliadau.....	11
Y Camau Nesaf.....	11
Diwygiadau i Ddeddfwriaeth Gysylltiedig.....	11
Gweinyddu a Gorfodi.....	11
Defnydd o'r Refeniw Ychwanegol a gynhyrchir o Breimiymau'r Dreth Gyngor.....	11
Monitro ac Adrodd.....	12

Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru

Cyflwyniad

1. O 1 Ebrill 2017, bydd Awdurdodau Lleol yn cael codi premiwm o hyd at 100% o raddfa safonol y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi yn eu hardal. Gwnaed y newidiadau i'r ddeddfwriaeth gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ac mae'r pwerau a roddwyd i awdurdodau lleol yn rhai dewisol. Mae dewis codi premiwm ar gartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi (neu'r ddau) felly yn benderfyniad sydd i gael ei wneud gan bob awdurdod lleol.
2. Pwrpas y canllawiau hyn yw cynorthwyo awdurdodau lleol wrth iddynt benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio yn eu hardal.
3. Cynhyrchwyd y canllawiau hyn er mwyn sicrhau bod y premiymau a'r eithriadau yn cael eu gweithredu'n deg ac yn gyson ledled Cymru.
4. Mae'r canllawiau yn statudol ac fe'u cyhoeddir dan bwerau yn adrannau 12A (3) a 12B (4) Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ("Deddf 1992") fel y'u mewnosodwyd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014"). Maent yn berthnasol i'r holl awdurdodau lleol yng Nghymru.
5. Ni ddylid trin y canllawiau hyn fel dehongliad o'r ddeddfwriaeth. Mater i'r awdurdod lleol yn y lle cyntaf yw dehongli deddfwriaeth, gyda'r dehongliad terfynol yn gyfrifoldeb y llysoedd.

Y Fframwaith Cyfreithiol ar gyfer Premiymau'r Dreth Gyngor

6. Mae paragraffau 7 - 14 yn disgrifio'r fframwaith cyfreithiol sy'n gyffredin i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'r gofynion sy'n benodol i gartrefi gwag hirdymor wedi eu hesbonio ym mharagraffau 15-17, ac mae'r rheiny sy'n benodol i ail gartrefi wedi eu disgrifio ym mharagraffau 18-19.
7. Mae Deddf 2014 yn diwygio Deddf 1992 drwy osod adrannau newydd 12A a 12B i mewn er mwyn galluogi awdurdod trethu (cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol) yng Nghymru i ddatgymhwyso unrhyw ddisgownt a ganiatawyd i anheddau gwag hirdymor ac anheddau lle mae rhywun yn byw yn achlysurol a chymhwyso swm uwch o dreth gyngor (premiwm).
8. Mae gan awdurdodau lleol ddisgresiwn i benderfynu ar swm y premiwm hyd at uchafswm o 100% o raddfa safonol y dreth gyngor sy'n berthnasol i'r annedd.

9. Pan benderfynir codi premiwm, rhaid i'r awdurdod lleol gyhoeddi rhybudd o'r penderfyniad mewn o leiaf un papur newydd sy'n cylchredeg yn ei ardal o fewn 21 diwrnod i ddyddiad y penderfyniad.
10. Bydd penderfyniad gan awdurdod trethu i godi premiwm hefyd yn datgymhwyso unrhyw ddisgownt a ganiatawyd dan adran 11(2)(a) o Ddeddf 1992 ar gyfer anheddau lle nad oes preswylwyr.
11. Gall awdurdod trethu wneud, amrywio neu ddirymu penderfyniad a wnaed dan adrannau 12A a 12B o Ddeddf 1992, ond dim ond cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'r penderfyniad yn berthnasol iddi.
12. Mae gan Weinidogion Cymru hefyd bwerau dan adrannau 12A(4) a 12A(5), a 12B(5) a 12B(6) o Ddeddf 1992 i ragnodi drwy reoliadau rai dosbarthiadau o anheddau na fyddant o bosibl yn destun premiwm. Gwnaed Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau i Symiau Uwch Cymru) 2015 dan y pwerau hyn ac mae'r eithriadau y maent yn eu rhagnodi yn cael eu disgrifio yn ddiweddarach yn y canllawiau hyn.
13. Mae system y dreth gyngor eisoes yn darparu nifer o eithriadau penodol i'r dreth gyngor. Mae'r grwpiau sydd wedi eu heithrio wedi eu rhestru yng Ngorchymyn Treth Gyngor (Anheddau wedi eu Heithrio) 1992. Mae nifer o eithriadau yn eu lle ar gyfer anheddau gwag, megis, er enghraifft:
 - lle mae'r preswlydd mewn gofal preswyl tymor hir neu yn yr ysbyty,
 - lle mae adeiladwaith annedd yn cael ei drwsio (am hyd at flwyddyn),
 - lle mae'r preswlydd wedi marw (am hyd at chwe mis ar ôl rhoi profiant neu lythyrau gweinyddu).
14. Nid yw annedd sydd wedi ei heithrio o'r dreth gyngor yn agored i bremiwm. Fodd bynnag, pan na fydd annedd bellach yn gymwys i gael ei heithrio, ond yn parhau'n wag, bydd yn dod yn agored i'r premiwm. Yn achos cartref gwag, bydd yn agored i bremiwm ar ôl iddo fod yn wag am gyfnod di-dor o flwyddyn.

Adran 12A: Swm uwch ar gyfer anheddau gwag hirdymor

15. Diffinnir annedd wag hirdymor fel annedd sydd wedi bod yn wag a heb ei dodrefnu i raddau helaeth am gyfnod di-dor o flwyddyn o leiaf.
16. Wrth benderfynu a yw annedd wedi bod yn wag am flwyddyn, nid yw unrhyw gyfnod cyn 1 Ebrill 2016 i gael ei gymryd i ystyriaeth. At hynny, ni fydd dodrefnu neu fyw mewn annedd am un neu fwy o gyfnodau o chwe wythnos neu lai yn ystod y flwyddyn yn effeithio ar ei statws fel annedd wag hirdymor. Mewn geiriau eraill, ni all person newid statws annedd fel annedd wag hirdymor drwy fyw ynddi neu osod dodrefn am gyfnod byr.

17. Pan fydd awdurdod lleol yn gwneud penderfyniad i godi premiwm ar anheddau gwag hirdymor, efallai y bydd yn pennu gwahanol ganrannau (hyd at uchafswm o 100 y cant) ar gyfer gwahanol anheddau ar sail yr hyd o amser y maent wedi bod yn wag. Bydd hyn yn galluogi awdurdodau lleol i fabwysiadu dull graddedig gyda chynyddiadau bychain yn cael eu cymhwyso dros gyfnod.

Adran 12B: Swm uwch ar gyfer ail gartrefi

18. Diffinnir ail gartref fel annedd nad yw yn unig nac yn brif gartref person ac sydd wedi ei dodrefnu'n sylweddol. Cyfeirir at yr anheddau hyn yn Neddf 1992 fel anheddau y mae rhywun yn byw ynddynt o dro i dro ond y cyfeirir atynt yn gyffredin fel "ail gartrefi".

19. Er mwyn i bremiwm fod yn berthnasol i anheddau y mae rhywun yn byw ynddynt o dro i dro, rhaid i'r awdurdod trethu wneud ei benderfyniad cyntaf dan adran 12B o leiaf flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'r premiwm yn perthyn iddi. Mae hyn yn golygu er mwyn codi premiwm o 1 Ebrill 2017 bod rhaid i'r awdurdod trethu wneud penderfyniad cyn 1 Ebrill 2016. Rhaid gwneud penderfyniad i godi premiwm yn 2018 cyn 1 Ebrill 2017 ac felly ymlaen.

Gwneud penderfyniad i godi Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi

20. Bwriadwyd i'r disgresiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:

- adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
- chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynladwyedd cymunedau lleol.

21. Wrth benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio, dylid talu sylw i'r nodau hyn. Dylai awdurdodau gymryd i ystyriaeth yr angen am dai a'r amgylchiadau neilltuol yn eu hardal.

22. Mae yna ystod o ffactorau a allai fod o gymorth i awdurdodau lleol i benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio. Tra y bydd rhai ffactorau yn benodol naill ai i gartrefi gwag hirdymor neu i ail gartrefi, bydd eraill yn gyffredin i'r ddau. Rhestrir y ffactorau hyn isod i fod o gymorth i awdurdodau lleol. Ni fwriadwyd i'r rhestr fod yn un derfynol.

- Niferoedd a chanrannau o gartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi yn yr ardal;
- Dosbarthiad cartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi a thai eraill ledled yr awdurdod ac asesiad o'u heffaith ar werthoedd eiddo mewn ardaloedd neilltuol;
- Yr effaith bosibl ar economïau lleol a'r diwydiant twristiaeth;

- Patrymau'r galw am gartrefi fforddiadwy a faint sydd ar gael;
- Yr effaith bosibl ar wasanaethau cyhoeddus lleol;
- Yr effaith bosibl ar y gymuned leol;
- Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau i gynyddu'r cyflenwad tai;
- Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau i fod o gymorth i adfer defnydd eiddo gwag.

23. Rhaid i'r penderfyniad gan awdurdod lleol i godi premiwm dan adrannau 12A neu 12B o Ddeddf 1992 gael ei wneud gan y Cyngor llawn. Cyn gwneud hynny, rhaid i'r awdurdod lleol roi'r ystyriaeth ddyledus i'w ddyletswyddau statudol i gynnal asesiadau effaith ar gydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru 2011 ac i'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Dylai'r awdurdod lleol hefyd ystyried ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys yr etholwyr lleol, a chynnal ymgynghoriad cyn penderfynu p'un ai codi un neu'r ddau breimiwm ynteu peidio.

24. Ar ôl penderfynu codi premiwm, yn ychwanegol at yr angen i gyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol o fewn 21 diwrnod, dylai awdurdod lleol ystyried sut i gyfleu ei benderfyniad yn ehangach, yn enwedig i'r rheiny y gallai'r penderfyniad effeithio arnynt. Gall wneud hyn drwy gyhoeddi hysbysiadau yn y wasg, rhoi gwybodaeth ar dudalennau gwefan neu ddulliau eraill o godi ymwybyddiaeth megis, er enghraifft, cyfathrebu uniongyrchol â threthdalwyr y cyngor sy'n debygol o fod yn agored i'r premiwm. Efallai y bydd yr awdurdod lleol hefyd yn dymuno rhoi ystyriaeth i'r modd y mae'n rhoi gwybod ac yn hysbysu'r rheiny y gall y premiwm effeithio arnynt ond sydd fel rheol yn byw y tu allan i'r ardal leol.

Eithriadau i Breimiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi

25. Mae adrannau 12A a 12B o Ddeddf 1992 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru iddynt wneud rheoliadau i ragnodi un neu ragor o ddsbarthiadau o anheddau na chaiff awdurdod trethu wneud penderfyniad i godi premiwm mewn perthynas â hwy. Gwnaed Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau i Symiau Uwch) (Cymru) 2015 dan y pwerau hyn - ni cheir codi premiwm ar annedd sy'n dod o fewn eithriad. Rhaid i awdurdod lleol gymryd yr eithriadau hyn i ystyriaeth cyn penderfynu gweithredu premiwm.

26. Mae'r rheoliadau yn rhagnodi saith dosbarth o anheddau sydd wedi eu heithrio. Mae Dosbarthiadau 1,2,3 a 4 yn ymwneud â chartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi. Ag ail gartrefi yn unig y mae a wnelo Dosbarthiadau 5,6 a 7. Mae'r dosbarthiadau o anheddau wedi eu hamlinellu yn y tabl isod a rhoddir mwy o fanylion yn eu cylch ym mharagraffau 28 - 46.

Dosbarthiadau o Anheddau	Diffiniad	Cymhwysiad
Dosbarth 1	Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth - gyda therfyn amser o un flwyddyn	Cartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi
Dosbarth 2	Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod - gyda therfyn amser o un flwyddyn	
Dosbarth 3	Anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd	
Dosbarth 4	Anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog	
Dosbarth 5	Safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod.	Ail Gartrefi
Dosbarth 6	Cartrefi tymhorol lle y gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn	
Dosbarth 7	Anheddau cysylltiedig â gwaith	

27. Disgrifir pob eithriad ymhellach yn yr adran nesaf. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriadau ar gyfer:

- anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth
- anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod
- anheddau cysylltiedig â gwaith.

Dosbarth 1: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth

28. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n eithrio anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth. Mae hefyd yn cynnwys anheddau lle mae cynnig i brynu'r annedd wedi cael ei dderbyn ond bod y gwerthiant heb ei gwblhau eto.

29. 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 prisiau gwerthu anheddau tebyg yn yr ardal. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.

30. Mae'r cyfnod eithrio yn rhedeg am hyd at un flwyddyn o'r amser y caniatwyd yr eithriad. Wedi i'r eithriad ddod i ben, ni fydd annedd sy'n

cael ei marchnata fel annedd ar werth yn gymwys i gyfnod eithrio pellach oni fydd wedi cael ei gwerthu.

Dosbarth 2: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod

31. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n eithrio anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod. Mae hefyd yn cynnwys anheddau lle mae cynnig rhentu wedi cael ei dderbyn ond nad oes gan y tenant hawl eto i fyw yn yr eiddo am nad yw'r denantiaeth wedi cychwyn eto.
32. Er mwyn bod yn gymwys i'r eithriad hwn, rhaid i annedd fod ar y farchnad i'w gosod am rent rhesymol, sef y rhent y disgwylid i'r eiddo ei ennill o ystyried y rhent a godir am anheddau cyffelyb. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.
33. Mae'r cyfnod eithrio yn rhedeg am hyd at un flwyddyn o'r amser y caniatawyd yr eithriad. Wedi i'r cyfnod eithrio ddod i ben, ni fydd annedd sy'n cael ei marchnata fel annedd ar osod yn gymwys i gyfnod eithrio pellach oni fydd wedi bod yn destun tenantiaeth a roddwyd am gyfnod o chwe mis neu ragor.

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

34. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi.
35. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol lle mae perchennog wedi addasu ei annedd i ddarparu anecs ac mae'r anecs bellach yn cael ei ddefnyddio fel rhan o'r brif annedd.

Dosbarth 4: Eithriad ar gyfer anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog

36. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi.
37. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun ond sy'n wag oherwydd bod y person hwnnw yn preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog.
38. Bwriedir i'r eithriad hwn hefyd gynnwys 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 safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod sy'n cael eu defnyddio.

39. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n cynnwys safle lle mae carafán yn sefyll neu angorfa lle mae cwch wedi ei angori, lle nad oes neb yn preswyllo yn y cwch neu'r garafán, ond pan fydd yn cael ei defnyddio nesaf fydd yn unig neu'n brif breswylfa person.

Dosbarth 6: Eithriad ar gyfer cartrefi tymhorol lle y gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn

40. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n berthnasol i anheddau sy'n destun amodau cynllunio sy'n atal preswyllo am gyfnod di-dor o 28 diwrnod o leiaf yn unrhyw gyfnod o 12 mis.

41. Bwriadwyd yr eithriad hwn i gynnwys cartrefi gwyliau pwrpasol neu hafotai sy'n destun amodau cynllunio sy'n atal preswyllo ar hyd y flwyddyn. Mae'r eithriad yn seiliedig ar ddiffiniad y disgownt dewisol presennol ar gyfer cartrefi tymhorol (Dosbarth A) yn Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Dosbarthiadau Rhagnodedig o Anheddau) (Cymru) 1998¹.

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

42. Nid yw'r eithriad hwn yn berthnasol ond i'r premiwm ar ail gartrefi ac mae'n ymwneud ag annedd lle mae person yn byw sydd:

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

43. Diffinnir person cymwys fel:

- person sy'n agored i dreth gyngor o ran annedd ar ddiwrnod arbennig, p'un a yw hynny ar y cyd gyda pherson arall neu beidio; a
- pherson fyddai'n agored i'r dreth gyngor o ran annedd ar ddiwrnod arbennig, p'un a fyddai hynny ar y cyd gyda pherson arall neu beidio, os nad oedd yr annedd honno yn dod o fewn:
 - i. Dosbarth O Gorchymyn y Dreth Gyngor (Anheddau sydd wedi eu heithrio) 1992; neu
 - ii. Dosbarth E Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Atebolrwydd Perchnogion) 1992.

44. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol lle mae gofyn i berson breswyllo mewn annedd gysylltiedig â gwaith. Mae'n berthnasol i ail gartref lle mae rhywun yn byw'n achlysurol oherwydd bod angen i berson fyw mewn llety

¹ SI 1998 Rhif 105

cysylltiedig â gwaith yn rhywle arall. Mae hefyd yn berthnasol lle mae'r llety cysylltiedig â gwaith yn ail gartref person.

45. Rhoddir diffiniad o annedd gysylltiedig â gwaith yn yr Atodlen i'r Rheoliadau. Er bod yr eithriad hwn yn debyg i'r disgownt cysylltiedig â gwaith dan Reoliadau'r Dreth Gyngor (Dosbarthiadau Rhagnodedig o Anheddau) (Cymru) 1998, mae'n wahanol oherwydd nad yw'r disgownt yn berthnasol ond os yw'r annedd gysylltiedig â gwaith yn unig neu brif breswylfa person.
46. Gwahaniaeth arall i'r disgownt ar gyfer annedd gysylltiedig â gwaith yw nad oes gofyn i'r trethdalwr fod yn atebol am y dreth gyngor o ran dwy annedd, sy'n golygu y gall person sydd â phrif gartref dramor neu annedd gysylltiedig â gwaith dramor hefyd elwa o'r eithriad. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.

Lleihau Atebolrwydd am Bremiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag-Hirdymor ac Ail Gartrefi

47. O dan adran 13A o Ddeddf 1992, mae gan awdurdod trethu bwerau dewisol i leihau atebolrwydd am dreth gyngor i'r cyfryw raddau ag y mae'r awdurdod trethu yn meddwl sy'n addas. Gellir arfer y grym mewn achosion neilltuol neu drwy benderfynu dosbarth neu achos. Gellir defnyddio'r grym i leihau atebolrwydd am dreth gyngor mewn amgylchiadau lle y byddai awdurdod lleol fel arall yn codi premiwm.
48. Mae rhai enghreifftiau i ddarlunio lle y gallai awdurdod lleol ystyried defnyddio'r pwerau hyn yn cynnwys:
- lle mae rhesymau pam na ellid byw yn yr annedd;
 - lle mae rhesymau pam na ellid gwerthu neu osod yr annedd;
 - lle mae cynnig wedi cael ei dderbyn ar eiddo ond nad yw'r gwerthiant wedi cael ei gwblhau eto ac mae'r cyfnod eithrio wedi dod i ben;
 - lle y gallai codi premiwm achosi caledi.
49. Nid yw'r rhestr uchod yn derfynol a bydd ar awdurdodau trethu eisiau ystyried yr holl ffactorau y maent yn meddwl eu bod yn berthnasol.
50. Mater i awdurdod lleol yw p'un a yw pwerau dewisol 13A yn cael eu defnyddio i leihau atebolrwydd am dreth gyngor o ran y premiwm. Er mwyn tegwch a thryloywder, dylai fod gan awdurdod lleol bolisi clir ar p'un a ddefnyddir y pwerau hyn ai peidio a sut. Dylai'r awdurdod, fodd bynnag, ystyried pob achos yn ôl ei deilyngdod ar ôl cymryd amgylchiadau'r achos i ystyriaeth.
51. Dylid nodi y bydd trafodaethau ynghylch defnyddio pwerau dewisol 13A yn debygol o fod yn wahanol pan gânt eu hystyried i leihau atebolrwydd am dreth gyngor sy'n ganlyniad premiwm o gymharu â lleihau atebolrwydd am raddfa safonol y dreth gyngor. Mae hyn oherwydd bod anheddau sy'n agored i bremiwm eisoes yn agored i'r raddfa safonol o dreth gyngor.

Apeliadau

52. Os bydd person yn teimlo ei fod wedi cael cam drwy gyfrifiad yr awdurdod lleol o swm y dreth gyngor y mae'n atebol amdano, gan gynnwys ei atebolrwydd i dalu premiwm, rhaid iddo, yn y lle cyntaf, apelio at ei awdurdod lleol.
53. Os bydd yn teimlo ei fod wedi cael cam drwy benderfyniad yr awdurdod lleol neu os na fydd yr awdurdod lleol yn gwneud penderfyniad o fewn y cyfnod o amser sy'n ofynnol, gall apelio at Dribiwnlys Priso Cymru ond dim ond ar ôl dihysbyddu proses apelio'r awdurdod lleol.
54. Ceir gwybodaeth bellach am y broses apelio ar wefan Tribiwnlys Priso Cymru drwy'r cyswllt isod:
- <http://www.valuation-tribunals-wales.org.uk/home.html>

Y Camau Nesaf

Diwygiadau i Ddeddfwriaeth Gysylltiedig

55. Er mwyn sicrhau bod awdurdodau lleol yn gallu gweinyddu a gorfodi'r premiwm, bydd Llywodraeth Cymru yn diwygio'r ddeddfwriaeth berthnasol i adlewyrchu cyflwyno'r premiwm, er enghraifft, newidiadau i gyfrifiad sylfaen y dreth ac i'r broses apelio.

Gweinyddu a Gorfodi

56. Er mwyn bod o gymorth i awdurdodau lleol gyda gweinyddu a gorfodi'r premiymau, yn enwedig cymhwyso'r eithriadau, darperir arweiniad ychwanegol.
57. Mewn ymateb i bryderon a godwyd gan rai awdurdodau ynglŷn ag anawsterau gweinyddol a ffyrdd posibl o gamddefnyddio, bydd yr arweiniad hwn hefyd yn rhoi gwybodaeth ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriadau ar gyfer:
- anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth;
 - anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod; ac
 - anheddau cysylltiedig â gwaith.

Defnydd o'r Refeniw Ychwanegol a gynhyrchir o Bremiymau'r Dreth Gyngor

58. Bydd awdurdod lleol yn cael cadw unrhyw gyllid ychwanegol a gynhyrchir drwy weithredu'r premiwm a gwneir diwygiadau i gyfrifiad sylfaen y dreth er mwyn hwyluso hyn. Fodd bynnag, anogir awdurdodau i ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol a gynhyrchir i gynorthwyo i ddiwallu anghenion tai lleol, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau.

59. Caiff gofynion penodol o ran adrodd am y refeniw ychwanegol a gynhrychwyd, a'r defnydd ohono yn ddiweddarach, eu hegluro mewn arweiniad pellach. Rhoddir rhagor o fanylion ynglŷn â hyn yn yr adran nesaf.

Monitro ac Adrodd

60. Er mwyn monitro pa mor effeithiol yw'r premiymau ac er mwyn sicrhau bod gwybodaeth ynghylch y defnydd a wneir ohonynt ar gael yn glir i drethdalwyr lleol, bydd Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fonitro ac adrodd am weithrediad y premiymau.

61. Caiff y gofynion penodol mewn perthynas â hyn eu hesbonio mewn arweiniad pellach a gyhoeddir cyn Ebrill 2017. Mae hwn yn debygol o gynnwys:

- Nifer yr adeiladau sy'n agored i'r premiwm;
- Yr incwm ychwanegol a godwyd drwy weithredu'r premiymau;
- Sut y cafodd unrhyw incwm ychwanegol ei ddefnyddio;
- Nifer y cartrefi gwag yr adferwyd eu defnydd.

62. Mae modiwl newydd wrthi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd ar Datatank i awdurdodau lleol ei ddefnyddio wrth fodelu, monitro ac adrodd ar y premiymau. Bydd hwn ar gael i'r holl awdurdodau lleol yn y Flwyddyn Newydd.

Tîm Trethi Lleol
Llywodraeth Cymru
Rhagfyr 2015