

**CYNNWYS**

<b>Cwblhau'r Tudalennau Tir ac Eiddo</b>	LN1
■ <b>Cyfnod datgan</b>	LN1
<b>Rhent ystafell</b>	LN2
<b>Gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu yn y DG</b>	LN2
■ <b>Treuliau</b>	LN2
■ <b>Addasiadau treth</b>	LN4
■ <b>Colledion</b>	LN4
<b>Incwm arall o eiddo</b>	LN4
■ <b>Incwm</b>	LN4
■ <b>Treuliau</b>	LN5
■ <b>Addasiadau treth</b>	LN7
■ <b>Colledion</b>	LN7

**TAFLENNI CYMORTH A THAFLENNI**

Mae Taflenni Cymorth a thafleuni sy'n rhoi mwy o wybodaeth am reolau treth penodol ar gyfer tir ac eiddo ar gael o'r Llinell Archebu.

- *IR87: Gosod a'ch Cartref. Gan gynnwys y cynllun 'Rhent Ystafell' a gosod eich cartref blaenorol pan fyddwch yn byw rywle arall*
- *IR140: Non-resident landlords, their agents and tenants*
- *IR150: Taxation of rents. A guide to property income*
- *IR223: Rent a Room for traders*
- *IR250: Capital allowances and balancing charges in a rental business*
- *IR251: Agricultural land and 'land managed as one estate'*

**Cwblhau'r Tudalennau Tir ac Eiddo**

Mae'r Tudalennau Tir ac Eiddo yn gymwys i fusnesau rhentu gyda sawl eiddo, ac i unigolion gydag ond un eiddo efallai i'w rentu neu sydd ag un lletywr yn eu cartref eu hunain. Dylech eu cwblhau os oes gennych:

- incwm rhent a derbynebion eraill o dir ac eiddo yn y DG, neu
- premiymau trethadwy sy'n codi o brydlesu tir yn y DG, neu
- gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu yn y DG, neu
- premiwm gwrthdro.

Os derbynioch incwm o eiddo fel rhan o'ch incwm o bartneriaeth, peidiwch â'i gynnwys yn y Tudalennau Tir ac Eiddo. Yn lle hynny, nodwch eich cyfran yn y Tudalennau Partneriaeth (Llawn), sydd ar gael o'r Llinell Archebu.

Peidiwch â chynnwys incwm o dir ac eiddo dramor.

Defnyddiwch y Tudalennau Tramor, sydd ar gael o'r Llinell Archebu yn lle hynny.

Mae rhai derbynebion sy'n codi o ddefnyddio tir na ddylid eu cynnwys yn y Tudalennau Tir ac Eiddo. Os ydych yn rhedeg un o'r mathau canlynol o fusnes, mae'n rhaid i chi gwblhau'r Tudalennau Hunan-gyflogaeth:

- camlesi, dyfrffyrdd mewndirol a dociau
- pyllau glo/cloddfeydd a chwareli, gan gynnwys pyllau tywod, pyllau gro a gweithfeydd brics
- hawliau marchnadoedd a ffeiriau, tollau, pontydd a llongau fferi.

Nid yw'r rhestr hon yn un gynhwysfawr. Os na wyddoch a ddylech gynnwys swm arbennig, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

**Casglwch:**

- gofnodion o rent a dderbyniwyd
- cofnodion o dreuliau.

Os ydych yn derbyn lletywr yn eich cartref eich hun, gweler y canllaw ar y cynllun Rhentu Ystafell ar dudalen LN2.

Os ydych yn gosod eiddo heblaw eich cartref eich hun fel gosodiad gwyliau wedi'i ddodrefnu, dilynwch y canllaw ar dudalen LN2.

Os ydych yn gosod eiddo ar wahân i'ch cartref eich hun heblaw gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu, dylech ddilyn y canllaw ar dudalen LN4 ar incwm arall o dir ac eiddo yn y DG.

Dylai pawb sy'n cwblhau'r Tudalennau Tir ac Eiddo ddarllen y canllaw cyffredinol isod. Os oes unrhyw ansicrwydd gennych a yw incwm o dir ac eiddo yn drethadwy, neu a allwch wneud cais am ryddhad ar gyfer treuliau, gofynnwch i'ch Llinell Archebu am daflen *IR150: Taxation of rents. A guide to property income*.

**■ Cyfnod datgan**

Dylech gynnwys yn y Tudalennau Tir ac Eiddo yr holl elw sy'n codi yn y flwyddyn o 6 Ebrill 1999 i 5 Ebrill 2000 o unrhyw dir ac eiddo a ddalioch yn y DG.

Mae'n rhaid i chi ddyrannu incwm a threuliau i'r cyfnod Datgan cywir.

Os oes gennych gyfrifon ar eich incwm o eiddo ar gyfer y cyfnod hyd at 5 Ebrill 2000, dylech drosglwyddo'r ffigurau yn y cyfrifon hynny i'r Tudalennau Tir ac Eiddo.

Os oes gennych gyfrifon ar gyfer eich incwm o eiddo ar gyfer cyfnod sy'n dod i ben ar unrhyw ddyddiad arall, dylech ddsbarthu'r ffigurau yn y setiau cyfrifon sydd rhyngddynt yn cwmpasu'r flwyddyn o 6 Ebrill 1999 hyd at 5 Ebrill 2000, cyn rhoi ffigurau ar y Tudalennau Tir ac Eiddo.

Paratwir cyfrifon am amrywiaeth o resymau ac mewn amrywiaeth o ffyrdd. Efallai na fydd yn amlwg ar y cychwyn a ddylech nodi rhai o'ch ffigurau ai peidio. Bwriad y nodiadau dilynol yw rhoi arweiniad yn y meysydd anoddaf ond ni fwriedir iddynt fod yn rheolau pendant.

Mewn rhai achosion efallai y bydd yn rhaid i chi gyfuno neu ddsbarthu eich ffigurau i gyd-fynd â'r Ffurflen Dreth. Os byddwch yn cynnwys traul o dan bennawd lle y gall un arall fod yr un mor addas, dylech geisio bod yn gyson o un flwyddyn i'r llall.

Gwnewch yn siwr eich bod yn trosglwyddo pob cofnod yn eich cyfrifon a'ch bod yn eu cynnwys unwaith yn unig.

Os nad oes gennych gyfrifon, dylech gwblhau'r Tudalennau Tir ac Eiddo gan gofio y dylech gyfrifo eich elw trethadwy drwy ddefnyddio egwyddorion cyfrifo a dderbynnir yn gyffredinol. Os bydd angen help arnoch, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

### Rhentü Ystafell

Gall Rhentu Ystafell fod yn gymwys i chi os ydych yn gosod llety wedi'i ddodrefnu yn eich unig neu eich prif gartref.

Weithiau gall darparu llety wedi'i ddodrefnu yn eich unig neu eich prif gartref fod yn gyfystyr â masnach, er enghraifft, os ydych yn rhedeg gwesty neu fusnes gwely a brecwast. Peidiwch â chynnwys y math hwn o incwm yn y Tudalennau Tir ac Eiddo. Yn lle hynny, dylech ei gynnwys yn y Tudalennau Hunan-gyflogaeth, sydd ar gael o'r Llinell Archebu. Gofynnwch hefyd am *Daflen Gymorth IR223: Rent a Room for traders*.

Nid yw'r cynllun Rhentu Ystafell yn gymwys i ystafelloedd a osodir fel swyddfeydd. Fodd bynnag, gall fod yn gymwys i letywyr dilys y darperir cyfleusterau astudio ar eu cyfer.

Fel arfer, ni ellir gwneud cais am ryddhad Rhentu Ystafell pan ewch dramor a gosod eich cartref yn eich absenoldeb, neu pan fyddwch yn byw mewn llety sy'n gysylltiedig â gwaith ac yn gosod eich hen gartref.

#### Yr eithriad

O dan y cynllun Rhentu Ystafell, ni chewch eich trethu ar eich £4,250 cyntaf o incwm gros (hynny yw, incwm sy'n cynnwys unrhyw symiau y gallech eu cael am ddarparu gwasanaethau - er enghraifft, glanhau - ond cyn treuliau) o osodiadau wedi'u dodrefnu yn eich unig neu eich prif gartref. Ond os gwnaeth rhywun arall dderbyn incwm hefyd yn ystod y flwyddyn o osod llety yn yr un eiddo, mae hawl gennych i eithriad o £2,125.

Os ydych yn rhannu cartref, efallai y gallech drefnu eich materion yn y fath ffordd fel mai incwm rhentu un person yn unig yw'r incwm, neu ei fod yn cael ei rannu rhyngoch chi a'r person rydych yn rhannu cartref gyda nhw. Os ydych yn rhannu'r incwm, yr eithriad fydd £2,125 yr un i chi.

#### Rhenti heb fod yn fwy na £4,250 (neu £2,125)

Yn gyffredinol, os nad yw cyfanswm yr incwm o'r math hwn o osodiad yn fwy na £4,250 (neu £2,125) yn y flwyddyn hyd at 5 Ebrill 2000, cewch eich eithrio o dreth o dan y cynllun Rhentu Ystafell. Y cyfan sy'n rhaid i chi ei wneud yw ticio'r blwch cadarnhaol ar Dudalen L1 os yw hyn yn gymwys i chi.

Gallwch ddewis peidio â derbyn eithriad Rhentu Ystafell, er enghraifft, os gwnaethoch golledion. Er mwyn gwneud hyn, ticiwch y blwch 'Na' a dilynwch y cyfarwyddiadau ar dudalen LN4 ar gyfer 'Incwm arall o eiddo'.

#### Rhenti sy'n fwy na £4,250 (neu £2,125)

Os oedd cyfanswm eich derbynebion o osodiadau wedi'u dodrefnu yn eich unig neu eich prif gartref yn fwy na £4,250 (neu £2,125) am y flwyddyn hyd at 5 Ebrill 2000, gallech ddewis rhwng:

- talu treth ar y swm y mae eich rhenti gros yn fwy na £4,250 (neu £2,125) heb unrhyw ryddhad treth ar wahân ar gyfer treuliau caniaatol. Er mwyn gwneud hyn, ticiwch y blwch 'Na' ar Dudalen L1 a nodwch y rhenti gros ym mlwch 5.20, a swm yr eithriad Rhentu Ystafell ym mlwch 5.35, neu
- cyfrifo eich elw o osod (rhenti gros *minws* treuliau caniaatol) yn y ffordd arferol. Er mwyn gwneud hyn, ticiwch y blwch 'Na' a dilynwch y cyfarwyddiadau ar dudalen LN4 ar gyfer 'Incwm arall o eiddo'. Os bydd angen mwy o wybodaeth arnoch, gofynnwch i'r Llinell Archebu am daflen *IR87: Gosod a'ch cartref*.

### Gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu yn y DG

Caiff eiddo a osodir fel 'gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu' eu trin yn wahanol i eiddo eraill at ddibenion treth. Mae rheolau arbennig sy'n eich galluogi i wrthbwyso unrhyw golled sy'n codi o osodiadau gwyliau yn erbyn cyfanswm eich holl incwm arall, ac nid yn erbyn incwm arall o eiddo yn unig. Mae'n rhaid i chi gyfrifo'r elw neu'r golled sy'n codi o eiddo o'r fath ar wahân i incwm a threuliau busnes rhentu arall i weld a allwch fanteisio ar y rheolau arbennig hyn.

Os oes gennych osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu, dechreuwch drwy gwblhau Tudalen L1 o'r Tudalennau Tir ac Eiddo. Yna cwblhewch Dudalen L2. Mae manylion incwm a threuliau rhentu a busnes arall yn mynd ar Dudalen L2 (gweler y nodiadau o dan y pennawd 'Incwm arall o eiddo' ar dudalen LN4).

#### Beth yw gosodiad gwyliau wedi'i ddodrefnu?

Caiff gosodiad ei ystyried fel arfer fel gosodiad gwyliau wedi'i ddodrefnu os yw'n eiddo yn y DG:

- sydd wedi'i ddodrefnu, ac
- sydd ar gael ar gyfer ei osod fel llety gwyliau i'r cyhoedd ar sail fasnachol am 140 o ddyddiau neu fwy yn ystod y flwyddyn, ac
- sy'n cael ei osod mewn gwirionedd yn fasnachol fel llety gwyliau am 70 diwrnod neu fwy yn ystod y flwyddyn, ac
- na feddiannir yn barhaol am fwy na 31 o ddyddiau gan yr un person am o leiaf saith mis o'r flwyddyn.

Y flwyddyn i'w hystyried yw:

- y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2000, neu
- os dechreuoch osod am y tro cyntaf yn y flwyddyn honno, y deuddeg mis o ddyddiad y gosodiad cyntaf, neu
- os gorffennoch osod yn y flwyddyn honno, y deuddeg mis hyd at a chan gynnwys dyddiad y gosodiad diwethaf.

Os oes gennych fwy nag un llety i'w osod at ddibenion gwyliau, gellir bodloni'r rheol 70 o ddyddiau hyd yn oed os na chafodd eich unedau eu gosod am 70 o ddyddiau yr un, cyhyd ag y gall pob un ohonynt fodloni'r rheolau 140 o ddyddiau a 7 mis. Gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth am fanylion pellach.

- Incwm o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu

**blwch 5.1** Nodwch ym mlwch 5.1 yr incwm gros sy'n codi o eiddo sy'n gymwys fel gosodiadau gwyliau yn y DG. Mae hyn yn cynnwys yr holl renti sy'n berthnasol i'r flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2000 ac unrhyw arian a gawsoch o ganlyniad i ddarparu unrhyw wasanaethau i'ch tenantiaid.

#### Gosodiadau gwyliau ar y cyd

Dim ond eich cyfran chi o'r incwm ym mlwch 5.1 a'ch cyfran o'r treuliau ym mlychau 5.2 i 5.7 y dylech eu cynnwys, os ydych yn berchen ar ac yn cyd-osod eiddo gwyliau gydag un neu fwy o bobl eraill. Os derbyniwch hysbysiad o'ch cyfran ar ôl i dreuliau gael eu didynnu, nodwch eich cyfran o unrhyw elw ym mlwch 5.1 (gan adael blychau 5.2 i 5.7 yn wag) neu unrhyw golled ym mlwch 5.7. Ticiwch flwch 5.47 er mwyn dangos bod y Tudalennau Tir ac Eiddo yn cynnwys manylion eiddo a rennir, a nodwch enw a chyfeiriad y person a enwebwyd i gadw cofnodion yn y blwch 'Gwybodaeth ychwanegol' ar dudalen 8 eich Ffurflen Dreth.

#### Treuliau

Os yw cyfanswm eich incwm o eiddo yn ystod y flwyddyn, gan gynnwys incwm o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu cyn treuliau yn llai na £15,000 y flwyddyn, nid oes rhaid i chi restru treuliau ar wahân. Yn lle hynny, rhowch gyfanswm y treuliau ym mlwch 5.7.

Mae'r canllawiau canlynol yn dangos y prif fathau o dreuliau sy'n debygol o godi o osodiadau gwyliau, a'r hyn y gellir ac na ellir gwneud cais amdano fel didyniad.

#### Treuliau anghaniataol:

- treuliau personol (gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.10 ar dudalen LN4)
- costau cyfalaf, fel treuliau sy'n gysylltiedig â phrynu'r tir neu'r eiddo y bwriadwch eu gosod; neu'r gost o brynu peiriannau, deunyddiau neu ddodrefn
- unrhyw golled a wneud o ganlyniad i werthu eiddo.

#### Treuliau caniaatol:

- yn gyffredinol, unrhyw gostau a dalwch at yr unig ddiben o ennill elw busnes
- hwyrach y gallech wneud cais am lwfansau cyfalaf neu ddidyniad adnewyddu ar gost prynu ased cyfalaf.

Cofiwch fod yn rhaid i'r treuliau gael eu dyrannu i'r cyfnod datgan cywir ac efallai y bydd yn rhaid dosbarthu rhai treuliau er mwyn pennu'r swm cywir.

Os byddwch yn cynnwys unrhyw dreuliau ym mlychau 5.2 i 5.7, gwnewch yn siwr nad ydych wedi eu cynnwys eto ym mlychau 5.24 i 5.29 ar Dudalen L2.

- Rhent, trethi, yswiriant, rhenti tir ac ati.

**blwch 5.2** Gall unrhyw rent a dalwch o dan brydles eiddo rydych yn ei osod i rywun arall fel gosodiad gwyliau wedi'i ddodrefnu gael ei ddiynnu wrth gyfrifo eich elw busnes.

Mae treuliau eraill sy'n gysylltiedig â'r eiddo fel trethi busnes, y Dreth Gyngor, trethi dŵr, rhenti tir neu drethi feu yn oddefol hefyd. Nodwch ym mlwch 5.2 gyfanswm y treuliau hyn a daloch yn y cyfnod o ran yr holl eiddo yn eich busnes.

Hefyd, dylech gynnwys ym mlwch 5.2 unrhyw dreuliau y mae'n rhaid i chi eu talu fel landlord er mwyn yswirio'r gosodiad gwyliau wedi'i ddodrefnu a'i gynnwys.

Mae yswiriant yn erbyn colli rhenti yn gost oddefol hefyd ond mae'n rhaid i chi gynnwys ym mlwch 5.1 unrhyw incwm a dderbyniwch o ganlyniad i drefnu yswiriant o'r fath. Nid yw yswiriannau sy'n mynd y tu hwnt i'ch busnes rhentu, fel polisïau personol neu'r rheini sy'n yswirio eich meddiannau preifat, yn gostau caniatol.

- Atgyweiriadau, gwaith cynnal a chadw ac adnewyddu

### blwch 5.3

#### Atgyweiriadau a chynnal a chadw

Gall treuliau sy'n atal yr eiddo rhag dirywio gael eu didynnu fel atgyweiriad. Mae enghreifftiau yn cynnwys peintio allanol a mewanol, glanhau carreg, trin tamprwydd, atgyweirio to, atgyweirio dodrefn ac atgyweirio lifftiau a pheiriannau eraill sy'n ffurfio rhan o'r eiddo.

Pan na fydd angen gwneud gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio'r eiddo oherwydd gwelliannau, ychwanegiadau neu newidiadau i'r eiddo, gellir gwneud cais am ran o'r gost sy'n cyfateb â chost amcangyfrif o'r gwaith cynnal a chadw ac atgyweiriadau fel traul. Ni ellir gwneud cais am draul, fodd bynnag, pan fydd:

- y newidiadau ac ati mor helaeth fel eu bod yn gyfystyr ag ailadeiladu'r eiddo, neu
- newid wedi bod yn y ffordd y caiff yr eiddo ei ddefnyddio sy'n gwneud y gwaith cynnal a chadw neu atgyweirio yn ddiangen.

Os oes unrhyw ansicrwydd gennych a yw'r gwaith a wnaed ar yr eiddo yn golygu atgyweirio neu waith cynnal a chadw, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

#### Adnewyddu

Gallwch wneud cais am y gost o adnewyddu dodrefn, deunyddiau a pheiriannau a gyflenwyd gyda'ch eiddo fel traul pan na wneir cais am lwfansau cyfalaf. Gallwch gynnwys y gwaith o adnewyddu eitemau bach fel cyllyl a ffyr. Os dewiswch ddiynniad adnewyddu, gallwch ddiynnu cost adnewyddu unrhyw offer o'r fath, ond nid cost y pryniant gwreiddiol. Didynnwch o'r gost adnewyddu unrhyw swm a dderbyniwyd am yr eitem rydych wedi ei thafu neu ei gwerthu. Hefyd didynnwch unrhyw ran o'r gost adnewyddu sy'n cynrychioli gwelliant neu ychwanegiad at yr eitem wreiddiol.

Nodwch ym mlwch 5.3 gyfanswm unrhyw gostau adnewyddu (ac atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw) a daloch yn ystod y cyfnod am yr holl eiddo yn eich busnes. Os oes unrhyw ansicrwydd gennych ynglŷn â pha swm y dylech wneud cais amdano fel adnewyddiad, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

- Taliadau ariannol gan gynnwys llog

**blwch 5.4** Dylech gynnwys ym mlwch 5.4 dreuliau sy'n gysylltiedig ag ochr ariannol eich busnes rhentu. Mae costau a dalwch wrth gael benthyciad i brynu eiddo rydych yn ei osod yn ganiataol fel didyniad. Felly hefyd mae unrhyw log a dalwch ar y benthyciad. Os ydych yn ansicr a oes unrhyw gost ariannol yn ganiataol fel didyniad, gofynnwch i'ch Swyddfa Dreth neu'ch cynghorydd treth.

- Costau cyfreithiol a phroffesiynol

**blwch 5.5** Isod ceir rhai enghreifftiau o dreuliau na allwch eu didynnu, a'r rhai y gallwch eu didynnu.

#### Treuliau anghaniataol:

- treuliau sy'n gysylltiedig â gosod neu is-osod eiddo am y tro cyntaf am **fwy na blwyddyn**. Mae'r rhain yn cynnwys, er enghraifft, treuliau cyfreithiol (fel cost llunio'r brydles), ffioedd a chomisiwn asiantau a syrfewyr
- unrhyw gyfran o'r costau cyfreithiol ac ati sy'n gysylltiedig â thalu premiwm ar adnewyddu prydles
- ffioedd a dalwyd wrth gael caniatâd cynllunio, neu wrth gofrestru teitl wrth brynu eiddo.

#### Treuliau caniatol:

- treuliau gosod am **flwyddyn neu lai**
- ffioedd rheoli sy'n ymwneud â chostau gosod parhaol (er enghraifft, casglu rhent ac ati)
- y ffioedd cyfreithiol a phroffesiynol arferol a dalwch wrth adnewyddu prydles, os yw'r brydles am lai na 50 o flynyddoedd
- ffioedd proffesiynol a dalwch wrth ddadfeddiannu tenant anfodddhaol, gyda'r bwriad o ailosod, neu'r rheini a dalwch wrth apelio yn erbyn gorchymyn prynu gorfolod
- ffioedd proffesiynol wrth lunio cyfrifon.

Os ydych yn ansicr a yw unrhyw ffi gyfreithiol neu broffesiynol yn oddefol fel didyniad, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

- Costau gwasanaethau a ddarparwyd, gan gynnwys cyflogau

**blwch 5.6** Os ydych, yn ogystal â gosod eiddo, yn darparu unrhyw wasanaeth i'ch tenant (fel garddio, cludiant, glanhau neu hyd yn oed rhywbeth a rennir fel dŵr poeth) sy'n galw am rywfaint o waith cynnal a chadw a chost felly, gallwch wneud cais am gost y gwasanaethau hyn i'r graddau eu bod yn cael eu darparu'n gyfan gwbl at ddibenion y gosod.

Dylech nodi ym mlwch 5.6 gyfanswm unrhyw dreuliau ar gyfer yr holl eiddo a'u gwasanaethau cysylltiol. Os derbyniwch unrhyw incwm am unrhyw wasanaeth a ddarparwyd, dylai hwn gael ei gynnwys ym mlwch 5.1.

- Treuliau eraill

**blwch 5.7** Nodwch ym mlwch 5.7 yr holl dreuliau a daloch yn gyfan gwbl at ddibenion eich busnes rhentu na chynhwyswyd eisoes ym mlychau 5.2 i 5.6. Mae enghreifftiau yn cynnwys costau casglu rhent, hysbysebu am denantiad, teithio yn unswydd at ddibenion busnes, papur ysgrifennu, galwadau ffôn a threuliau amrywiol eraill.

Cofiwch er hynny **nad** yw treuliau personol yn ganiataol. Dim ond y swm rydych yn ei wario at ddibenion busnes y dylech ei nodi ym mlwch 5.7, os gwariwch arian ar rywbeth a ddefnyddir ond yn rhannol ar gyfer eich eiddo chi. Fel arall, nodwch y swm cyfan ym mlwch 5.7, ac ym mlwch 5.10 gyfran y gost sy'n cynrychioli eich defnydd personol.

**Rhyddhad premiwm prydlas**

Os gwnaethoch chi (neu denant blaenorol) dalu premiwm i'ch landlord pan gafodd eich prydlas ei chaniatáu, ac os ydych yn is-osod yr eiddo yn eich busnes eiddo, efallai y gallech wneud cais am ddiidyniad ar gyfer rhan o'r premiwm a dalwyd. Dim ond ar symiau sy'n drethadwy ar eich landlord fel incwm (neu a fyddai petai eich landlord yn agored i dreth) y ceir rhyddhad ar gyfer premiwm a dalwyd. Os credwch fod hawl gennych i ddiidyniad ar gyfer premiwm a daloch, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth. Dylai swm y didyniad caniatol gael ei nodi ym mlwch 5.7. Mae'r nodiadau ar gyfer blwch 5.22 ar dudalen LN5 yn esbonio sut i gyfrifo'r rhan honno o'r premiwm sy'n drethadwy ar eich landlord fel incwm.

**Addasiadau treth**

Er mwyn pennu eich incwm trethadwy (neu'r golled sy'n ganiatol at ddibenion treth), mae'n rhaid i chi wneud rhai addasiadau i'r elw neu'r golled net sy'n codi yn ystod y flwyddyn honno.

**Defnydd preifat**

**blwch 5.10** Nid yw treuliau preifat a phersonol yn ganiatol.

Os gwariwch arian ar rywbeth a ddefnyddir yn rhannol ar gyfer eich busnes rhentu ac yn rhannol am reswm nad yw'n ymwneud â busnes, mae'n rhaid i chi naill ai:

- nodi'r swm a wariwyd at ddibenion busnes ym mlychau 5.2 i 5.7, neu
- nodi'r treuliau cyfan yn y blychau hynny a nodi ym mlwch 5.10 gyfran y gost sy'n cynrychioli eich defnydd personol neu'r elfen nad yw'n gysylltiedig â busnes.

Er enghraifft, os ydych yn gosod eiddo am wyth mis mewn blwyddyn yn unig ac yn ei ddefnyddio eich hun am y pedwar mis arall, gallwch roi cost flynyddol lawn yswirio'r eiddo ym mlwch 5.2. Os gwnewch, dylech adio traean o'r gost honno yn ôl ym mlwch 5.10.

Os oes unrhyw ansicrwydd gennych a ddylid dosbarthu trau arbennig rhwng defnydd busnes a phreifat, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

**Lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli**

**blychau 5.11 a 5.13** Wrth gyfrifo eich elw o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu ni ddylech ddiidynnu:

- cost prynu, newid, adeiladu neu osod neu wella asedion sefydlog (er enghraifft, eiddo a pheiriannau), neu
- dibrisiant unrhyw golledion sy'n codi pan fyddwch yn eu gwerthu.

Yn lle hynny, efallai y gallech wneud cais am **lwfansau cyfalaf** ym mlwch 5.13. Mae'r rhain yn **gostwng** elw neu'n **cynyddu** colled. Gall addasiad, a elwir yn **dâl mantoli**, godi pan fyddwch yn gwerthu eitem, yn cael gwared ag eitem neu'n rhoi'r gorau i ddefnyddio eitem yn eich busnes. Nodwch swm y taliadau mantoli ym mlwch 5.11. Mae'r rhain yn cynyddu eich elw neu'n gostwng eich colled.

Bydd eich cynghorydd treth, os oes gennych un, yn gallu dweud wrthy'ch sut i gyfrifo lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli.

Os nad oes gennych gynghorydd treth, neu os ydych am wirio eich cyfrifiad, gofynnwch i'r Llinell Archebu am *Daflen Gymorth IR250: Capital allowances and balancing charges in a rental business*.

**Colledion**

Gallwch ddefnyddio unrhyw golled a ddangosir ym mlwch 5.15 i ostwng swm y dreth a dalwch ar incwm neu enillion arall yn ystod y flwyddyn hon neu mewn blynyddoedd cynharach. Gallwch wneud hyn oherwydd caiff unrhyw golled ar eich Gosodiadau Gwyliau wedi'u Dodrefnu ei thrin fel petai wedi codi mewn busnes rydych yn ei gyflawni.

*Mae Taflen Gymorth IR227: Losses* yn esbonio'r ffyrdd gwahanol y gallwch wneud cais i osod colledion a gronnodd mewn busnes yn erbyn eich incwm arall. Mae'r un rheolau yn gymwys i unrhyw golled ar eich Gosodiadau Gwyliau wedi'u Dodrefnu.

**Colled wedi'i gwrthbwysu yn erbyn cyfanswm yr incwm 1999-2000**

**blwch 5.16** Nodwch ym mlwch 5.16 y swm rydych am wneud cais amdano yn erbyn incwm arall o'r flwyddyn hon. Er mwyn ei osod yn erbyn enillion dylech ei gynnwys ym mlwch 8.5 o'r Tudalennau Enillion Cyfalaf.

**Colled a gariwyd yn ôl**

**blwch 5.17** Nodwch ym mlwch 5.17 swm y golled rydych yn gwneud cais amdano yn erbyn incwm ac enillion eraill ar gyfer blwyddyn gynharach. Hyd yn oed os ydych eisoes wedi gwneud cais i wrthbwysu'r golled hon, dylech barhau i'w chynnwys ym mlwch 5.17 (a gwneud nodyn o'r swm yn y blwch 'Gwybodaeth ychwanegol' ar dudalen 8 eich Ffurflen Dreth).

**Colled wedi'i gwrthbwysu yn erbyn incwm arall o eiddo**

**blwch 5.18** Gall unrhyw ran o'r cyfanswm a ddangosir ym mlwch 5.15 na ddefnyddir ym mlychau 5.16 neu 5.17, neu 8.5 o'r Tudalennau Enillion Cyfalaf, gael ei gosod yn erbyn incwm arall o dir ac eiddo yn y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2000. Gwnewch hyn drwy nodi ym mlwch 5.18 y ffigwr ym mlwch 5.15 *minws* unrhyw ffigwr ym mlychau 5.16 a 5.17. Copiwch y canlyniad i flwch 5.38.

**Incwm eiddo arall**

Os ydych yn berchen ar dir neu eiddo yn y DG ac yn llunio unrhyw drafodion sy'n cynhyrchu rhenti neu dderbynebon eraill o'r tir neu'r eiddo hwnnw, cewch eich trin fel petaech yn gweithredu busnes rhentu. Rydych yn drethadwy ar elw'r busnes hwnnw.

Mae cysyniad busnes rhentu yn un eang. Mae'r elw neu'r golled rhentu yn ystyried yr holl incwm rhentu ac incwm tebyg, a threuliau cysylltiol, sy'n deillio o ddefnyddio tir neu eiddo yn y DG. Caiff pob gweithgaredd rydych yn cael incwm o dir neu eiddo ohonynt yn yr un swyddogaeth eu trin fel gweithgareddau'r un busnes (nid yw incwm rhentu a dderbyniwch fel ymddiriedolwr, cynrychiolydd personol neu bartner yn yr un swyddogaeth). Nid yw fawr o bwys a oes gennych un eiddo neu sawl eiddo. Maent i gyd yn ffurfio un busnes.

Mae'r canllaw isod yn dweud wrthy'ch pa incwm a pha dreuliau y dylid eu cynnwys yn elw neu yng ngholledion eich busnes rhentu.

**Incwm****Elw gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu**

**blwch 5.19** Er mwyn cwblhau'r blwch hwn bydd angen i chi fod wedi cwblhau blychau 5.1 i 5.18 yn gyntaf. Dilynwch y canllaw ar osodiadau gwyliau ar dudalen LN2.

**Rhenti ac incwm arall o dir ac eiddo**

**blwch 5.20** Nodwch ym mlwch 5.20 gyfanswm yr holl incwm sy'n codi ar gyfer eich busnes o unrhyw dir ac eiddo sydd gennych yn y DG, heblaw incwm sy'n codi o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu, premiymau trethadwy a phremiymau gwrthdro (gweler y nodiadau ar flychau 5.22 a 5.22A ar dudalen LN5).

Mae incwm yn cynnwys derbynebon mewn arian parod neu mewn da. Mae'n drethadwy pan gaiff ei ennill, hyd yn oed os na dderbyniwch yr arian neu'r nwyddau tan yn ddiweddarach. Dylech gynnwys ym mlwch 5.20 unrhyw rent a dderbyniwch (neu y byddwch yn ei dderbyn) ar ôl 5 Ebrill 2000 sy'n dalid ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2000 (gan ei fod yn cael ei dalu mewn ôl-ddyledion). Dylech eithrio o flwch 5.20 unrhyw rent a dderbyniwch sy'n berthnasol i unrhyw gyfnod ar ôl 5 Ebrill 1998 (gan ei fod yn cael ei dalu ymlaen llaw). Mae'n rhaid ei gynnwys yn eich incwm am y flwyddyn y mae'n cyfeirio ati. Gwnewch yn siwr nad ydych yn cyfrif yr arian a dderbyniwch yn y flwyddyn hon os cafodd ei gynnwys mewn blwyddyn gynharach.

Os derbynioch incwm o hawliau tramwy ac rydych hefyd yn derbyn rhenti ar gyfer peth o'r tir neu'r tir cyfan y mae'r hawliau tramwy yn ymwneud â hwy, dylech gynnwys yr hawliau tramwy ym mlwch 5.20. Os ydych yn cyflawni masnach a chaiff y tir y mae'r hawliau tramwy yn ymwneud ag ef ei ddefnyddio yn y fasnach honno, dylech gynnwys yr hawliau tramwy fel rhan o'ch incwm masnach ar y Tudalennau Hunan-gyflogaeth. Fel arall, dylai'r hawliau tramwy gael eu cynnwys ym mlychau 13.1 a 13.3 ar dudalen 4 eich Ffurflen Dreth.

Yn gyffredinol, daw'r rhan fwyaf o incwm o incwm rhentu o denantiaeth, neu o gytundebau prydlesu neu drwyddedu dros eich tir neu eich eiddo. Dylai incwm rhentu o lety wedi'i ddodrefnu, heb ei ddodrefnu, masnachol a domestig, ac o unrhyw dir gael ei gynnwys yn y cyfanswm cyffredinol. Os ydych yn gosod eich eiddo wedi'i ddodrefnu, caiff unrhyw symiau, y gall tenant eu talu er mwyn defnyddio dodrefn, eu trethu fel incwm eich busnes. Dylai'r holl incwm hwn gael ei adio at ei gilydd a'i nodi ym mlwch 5.20.

**Eiddo sy'n cael ei osod ar y cyd**

Dim ond eich cyfran o'r incwm ym mlwch 5.20 a'ch cyfran o'r treuliau ym mlychau 5.24 i 5.29 y dylech eu cynnwys os ydych yn berchen ar, ac yn gosod, eiddo ar y cyd gydag un neu fwy o bobl eraill.

Os ydych yn derbyn hysbysiad o'ch cyfran ar ôl i dreuliau gael eu didynnu, nodwch eich cyfran o unrhyw elw ym mlwch 5.20 (gan adael blychau 5.24 i 5.29 yn wag) neu unrhyw golled ym mlwch 5.29. Ticiwch flwch 5.47 er mwyn dangos bod y Tudalennau Tir ac Eiddo yn cynnwys manylion eiddo a rennir, a nodwch enw a chyfeiriad y person a enwebwyd i gadw cofnodion yn y blwch 'Gwybodaeth ychwanegol' ar dudalen 8 eich Ffurflen Dreth.

**Derbyneblion heblaw rhent**

Mae derbyneblion heblaw rhenti yn drethadwy hefyd. Rhai o'r prif categorïau yw:

- taliadau rhent, rhenti tir a threthi feu
- gwerth blynyddol eiddo na chânt eu gosod ar rent masnachol pan fydd etholiad un ystad mewn grym - gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.46 ar dudalen LN8
- incwm sy'n codi o ganiatáu hawliau chwaraeon
- incwm sy'n codi o ganiatáu i eraill adael gwastraff ar eich tir
- incwm sy'n codi o ganiatáu i rywun ddefnyddio eich tir pan na chaiff unrhyw brydles neu drwydded ei chreu; er enghraifft, derbyneblion gan griw ffilmio sy'n talu i ffilmio ar eich tir
- grantiau a dderbynnir gan awdurdodau lleol tuag at gost atgyweirio eiddo - gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.25 ar dudalen LN6 am arweiniad ar wneud cais am dreuliau o ganlyniad i atgyweiriadau
- incwm o dir ac eiddo o unrhyw Ymddiriedolaethau Ardal Fenter (dylech gynnwys llog o Ymddiriedolaethau Ardal Fenter ym mlychau 10.12 i 10.14 ar dudalen 3 eich Ffurflen Dreth).

Nid yw'r rhestr hon yn un gynhwysfawr. Os na wyddoch a ddylech gynnwys swm penodol ai peidio, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth. Os nad ydych yn preswyllo yn y DG ac os oes gan eich asiant neu denant dreth y cyfrifwyd amdani ar incwm eich eiddo, dylech nodi'r incwm gros cyn didynnu treth ym mlwch 5.20. Rhowch y dreth ym mlwch 5.21.

- Treth a ddidynnwyd

**blwch 5.21** Derbynnir peth incwm o eiddo ar ôl i dreth gael ei didynnu ac ar ôl ei chyfrifo i Gyllid y Wlad. Y prif fath o incwm y gellir didynnu treth ohono yw incwm rhentu a dderbynnir gan landlord y mae ei breswylfan arferol y tu allan i'r DG.

Os yw'r incwm ym mlwch 5.20 yn cynnwys taliadau i chi y didynnwyd treth ohonynt, dylech nodi swm y dreth a ddidynnwyd ym mlwch 5.21.

Dylech sicrhau mai swm yr incwm a nodwyd yn eich Ffurflen Dreth yw cyfanswm y taliad cyn i dreth gael ei didynnu. Mewn geiriau eraill, y cyfanswm a dderbynioch ynghyd â'r dreth a ddidynnwyd ddylai'r cyfanswm hwn fod. Nid y swm a dderbynioch ar ôl i dreth gael ei didynnu yn unig ddylai hwn fod.

**Di-breswyl**

Os nad ydych yn preswyllo yn y DG dylech gwblhau'r Tudalennau Di-breswyl sydd ar gael o'r Llinell Archebu.

Dylai eich asiant gosod yn y DG (neu denant, os nad oes gennych asiant) gyfrifo treth cyfradd sylfaenol ar eich incwm rhentu oni bai bod ganddynt ganiatâd ysgrifenedig gan Gyllid y Wlad i'w dalu'n gros i chi.

Os yw'r dreth wedi ei chyfrifo ganddynt, mae'n rhaid iddynt roi tystysgrif i chi sy'n dangos swm y dreth. Nodwch y ffigwr hwn ym mlwch 5.21.

Gallwch wneud cais i dderbyn yr incwm gros hwn. Gofynnwch i'r Llinell Archebu am daflen IR140: *Non-resident landlords, their agents and tenants.*

- Premiymau trethadwy

**blwch 5.22** Gall incwm eich busnes rhentu gynnwys premiymau a delir ar gyfer caniatáu prydles a rhai cyfandiadau eraill a ffurfiau eraill ar ystyriaeth, a roddir mewn cysylltiad â'r hawl i feddiannu eiddo. Mae'r rhain yn drethadwy ar sail arbennig.

Yn fras, ar gyfer prydlesi dros 50 mlynedd caiff y premiwm cyfan ei drin fel derbynneb cyfalaf ac felly nid yw'n ffurfio rhan o incwm eich busnes. Ar gyfer prydlesi hyd at 50 mlynedd caiff y premiwm ei drin yn rhannol fel cyfalaf ac yn rhannol fel rhent; dim ond y rhent sy'n drethadwy.

Defnyddiwch y Daflen Waith isod i bennu'r swm trethadwy.

**Taflen waith ar gyfer premiymau trethadwy - prydlesi hyd at 50 mlynedd**

Premiwm	A	£
Nifer o gyfnodau cyflawn o 12 mis yn y brydles ( <i>anwybyddwch 12 mis cyntaf y brydles</i> )	B	
A wedi'i luosi gyda B	C	£
C wedi'i rannu gyda 50	D	£
A minws D	E	£

Copiwch y ffigwr ym mlwch E i flwch 5.22.

Os oes unrhyw ansicrwydd gennych a yw unrhyw daliad a dderbynioch yn gyfystyr â phremiwm, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth. Gall tâl premiwm godi pan fyddwch wedi aseinio prydles ond heb ofyn am daliad premiwm. Os ydych wedi aseinio prydles ond yn ansicr o ganlyniadau'r dosbarthiad, gofynnwch i'ch Swyddfa Dreth neu'ch cynghorydd treth.

- Premiymau gwrthdro

**blwch 5.22A** Os ydych yn derbyn taliad neu fudd arall fel cymhelliad i gymryd budd mewn unrhyw eiddo, heblaw eich prif breswylfan, er mwyn gosod, bydd y dderbynneb yn drethadwy fel incwm yn sgîl eiddo. Os ydych yn derbyn cymhelliad mewn perthynas ag eiddo y byddwch yn masnachu ohono, gweler y nodyn ar gyfer blwch 3.87 ar dudalen SEN9 o'r Nodiadau ar Hunan Gyflogaeth.

Os oes unrhyw amheuaeth gennych ynglŷn â sut i drin treth premiwm gwrthdro yn gywir, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch ymgynghorydd treth.

**Treuliau**

Os yw cyfanswm eich incwm o eiddo yn y flwyddyn, gan gynnwys incwm o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu cyn treuliau yn llai na £15,000 y flwyddyn, nid oes rhaid i chi restru treuliau ar wahân. Yn lle hynny, rhowch gyfanswm y treuliau ym mlwch 5.29.

Mae'r canllawiau canlynol yn dangos y prif fathau o dreuliau sy'n debygol o godi mewn busnes rhentu a beth y gellir neu na ellir gwneud cais amdano fel didyniad.

**Treuliau anghaniataol:**

- treuliau personol (gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.32 ar dudalen LN7)
- costau cyfalaf, fel treuliau sy'n berthnasol i brynu'r tir neu'r eiddo y bwriadwch eu gosod, neu'r gost o brynu peiriannau, deunyddiau neu ddodrefn
- unrhyw golled a wneud wrth werthu eiddo.

**Treuliau caniaataol:**

- yn gyffredinol, unrhyw gostau a dalwch at yr unig ddiben o ennill elw busnes
- mae'n rhaid i chi allu gwneud cais am lwfansau cyfalaf neu ddiwydiad adnewyddu ar gost prynu ased cyfalaf neu lwfans traul ar gyfer gosodiadau wedi'u dodrefnu.

Cofiwch fod yn rhaid i'r treuliau gael eu dyrannu i'r cyfnod datgan cywir ac efallai y bydd yn rhaid dosbarthu rhai treuliau er mwyn pennu'r swm cywir.

Gwnewch yn siwr nad ydych yn rhoi ym mlychau 5.24 i 5.29 unrhyw dreuliau rydych eisoes wedi'u cynnwys ym mlychau 5.2 i 5.7.

- Rhent, trethi, yswiriant, rhenti tir ac ati.

**blwch 5.24**

Gall unrhyw rent a dalwch o dan brydles eiddo rydych yn ei osod i rywun arall gael ei ddiwyddu wrth weithio eich elw busnes allan.

Mae treuliau eraill sy'n gysylltiedig â'r eiddo fel trethi busnes, y Dreth Gyngor, trethi dŵr, rhenti tir neu drethi feu yn ganiataol hefyd. Nodwch ym mlwch 5.24 gyfanswm y treuliau hynny a daloch yn y cyfnod o ran yr holl eiddo yn eich busnes.

Dylech gynnwys ym mlwch 5.24 unrhyw dreuliau y mae'n rhaid i chi eu talu fel landlord er mwyn yswirio unrhyw eiddo ar osod a'i gynnwys. Mae yswiriant yn erbyn colli rhenti yn gost ganiataol hefyd ond mae'n rhaid i chi gynnwys ym mlwch 5.20 unrhyw incwm a dderbyniwch o ganlyniad i drefnu yswiriant o'r fath. Nid yw yswiriannau sy'n mynd y tu hwnt i'ch busnes rhentu, fel polisïau personol neu'r rheini sy'n yswirio eich meddiannau preifat, yn gostau caniaataol.

- Atgyweiriadau, gwaith cynnal a chadw ac adnewyddu

**blwch 5.25****Atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw**

Gall treuliau sy'n atal yr eiddo rhag dirywio gael eu didynnu fel atgyweiriad. Mae enghreifftiau yn cynnwys peintio allanol a mewnl, glanhau carreg, trin tamprwydd, atgyweirio to, atgyweirio dodrefn ac atgyweirio lifftiau a pheiriannau eraill sy'n ffurfio rhan o'r eiddo.

Pan na fydd angen gwneud gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio'r eiddo oherwydd gwelliannau, ychwanegiadau neu newidiadau i'r eiddo, gellir gwneud cais am ran o'r gost sy'n cyfateb â chost amcangyfrif o'r gwaith cynnal a chadw ac atgyweiriadau fel traul. Ni ellir gwneud cais am draul, fodd bynnag, pan fydd:

- y newidiadau ac ati, mor helaeth fel eu bod yn gyfystyr ag ailadeiladu'r eiddo, neu
- newid wedi bod yn y ffordd y caiff yr eiddo ei ddefnyddio sy'n gwneud y gwaith cynnal a chadw neu atgyweirio yn ddiangen.

Os oes unrhyw ansicrwydd gennych a yw'r gwaith a wnaed ar yr eiddo yn golygu atgyweirio neu waith cynnal a chadw, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cyngorydd treth.

**Adnewyddu**

Os nad ydych wedi gwneud cais am lwfansau cyfalaf neu lwfansau 'traul' (gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.37 ar dudalen LN7) ar gyfer dodrefn, deunyddiau neu beiriannau a gyflenwyd gyda'ch eiddo, gallwch wneud cais am y costau fel treuliau. Gallwch gynnwys y gwaith o adnewyddu eitemau bach fel cyllyll a ffyr. Os dewiswch ddiwydiad adnewyddu, gallwch ddiwyddu cost adnewyddu unrhyw offer o'r fath, ond nid cost y pryniant gwreiddiol. Didynnwch o'r gost adnewyddu unrhyw swm a dderbyniwch am yr eitem rydych wedi ei thflu neu ei gwerthu. Hefyd didynnwch unrhyw ran o'r gost adnewyddu sy'n cynrychioli gwelliant neu ychwanegiad at yr eitem wreiddiol.

Nodwch ym mlwch 5.25 gyfanswm unrhyw gostau adnewyddu (ac atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw) o'r fath a daloch yn ystod y cyfnod am yr holl eiddo yn eich busnes. Os oes unrhyw ansicrwydd gennych ynglŷn â pha swm y dylech wneud cais amdano fel adnewyddiad, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cyngorydd treth.

- Taliadau ariannol gan gynnwys llog

**blwch 5.26**

Dylech gynnwys ym mlwch 5.26 dreuliau sy'n gysylltiedig ag ochr ariannol eich busnes rhentu. Mae costau a dalwch wrth gael benthyciad i brynu eiddo rydych yn ei osod yn ganiataol fel didyniad. Felly hefyd mae unrhyw log a dalwch ar y benthyciad. (rhowch y llog ym mlwch 5.26 ac nid ym mlwch 15.3 ar dudalen 5 eich Ffurflen Dreth). Os ydych yn ansicr a yw unrhyw gost ariannol yn ganiataol fel didyniad, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cyngorydd treth.

- Costau cyfreithiol a phroffesiynol

**blwch 5.27**

Isod ceir rhai enghreifftiau o dreuliau na allwch eu didynnu, a'r rhai y gallwch eu didynnu.

**Treuliau anghaniataol:**

- treuliau sy'n gysylltiedig â gosod neu is-osod eiddo am y tro cyntaf am fwy na blwyddyn. Mae'r rhain yn cynnwys, er enghraifft, treuliau cyfreithiol (fel cost llunio'r brydles), ffioedd a chomisiwn asiantau a syrfewyr
- unrhyw gyfran o'r costau cyfreithiol ac ati, sy'n gysylltiedig â thalu premiwm ar adnewyddu prydles
- ffioedd a dalwyd wrth gael caniatâd cynllunio, neu wrth gofrestru teitl wrth brynu eiddo.

**Treuliau caniaataol:**

- treuliau ar gyfer gosod am flwyddyn neu lai
- ffioedd rheoli sy'n ymwneud â chostau gosod parhaol (er enghraifft, casglu rhent ac ati)
- y ffioedd cyfreithiol a phroffesiynol arferol a dalwch wrth adnewyddu prydles, os yw'r brydles am lai na 50 o flynyddoedd
- ffioedd proffesiynol a dalwch wrth ddaffeddiannu tenant anfodddhaol, gyda'r bwriad o ailosod, neu'r rheini a dalwch wrth apelio yn erbyn gorchymyn prynu gorfodol
- ffioedd proffesiynol wrth lunio cyfrifon.

Os ydych yn ansicr a yw unrhyw ffi gyfreithiol neu broffesiynol yn ganiataol fel didyniad, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cyngorydd treth.

- Costau gwasanaethau a ddarparwyd, gan gynnwys cyflogau

**blwch 5.28**

Os ydych, yn ogystal â gosod eiddo, yn darparu unrhyw wasanaeth i'ch tenant (fel garddio, cludiant, glanhau neu hyd yn oed rywbeth a rennir fel dŵr poeth) sy'n galw am rywfaent o waith cynnal a chadw a chost felly, gallwch wneud cais am gost y gwasanaethau hyn i'r graddau eu bod yn cael eu darparu'n gyfan gwbl at ddibenion y gosod.

Dylech nodi ym mlwch 5.28 gyfanswm unrhyw dreuliau ar gyfer yr holl eiddo a'u gwasanaethau cysylltiol. Os derbyniwch unrhyw incwm am unrhyw wasanaeth a ddarparwyd, dylai hwn gael ei gynnwys ym mlwch 5.20.

- Treuliau eraill

**blwch 5.29**

Nodwch ym mlwch 5.29 yr holl dreuliau a daloch yn gyfan gwbl at ddibenion eich busnes rhentu na chynhwyswyd eisoes ym mlychau 5.24 i 5.28. Mae enghreifftiau yn cynnwys costau casglu rhent, hysbysebu am denantiaid, teithio yn unswydd at ddibenion busnes, papur ysgrifennu, galwadau ffôn a threuliau amrywiol eraill.

Cofiwch er hynny nad yw treuliau personol yn ganiataol. Dim ond y swm rydych yn ei wario at ddibenion busnes y dylech ei nodi ym mlwch 5.29, os gwariwch arian ar rywbeth a ddefnyddir ond yn rhannol ar gyfer eich eiddo chi. Fel arall, nodwch y swm cyfan ym mlwch 5.29, ac ym mlwch 5.32 gyfran y gost sy'n cynrychioli eich defnydd personol.

**Rhyddhad premiwm prydles**

Os gwnaethoch chi (neu denant blaenorol) dalu premiwm i'ch landlord pan gafodd eich prydles ei chaniatáu, ac os ydych yn is-osod yr eiddo yn eich busnes eiddo, efallai y gallech wneud cais am ddiidyniad ar gyfer rhan o'r premiwm a dalwyd. Dim ond ar symiau sy'n drethadwy ar eich landlord fel incwm (neu a fyddai, petai eich landlord yn agored i dreth) y mae'r rhyddhad ar gyfer premiymau a dalwyd yn ddyledus. Os credwch fod hawl gennych i ddiidyniad ar gyfer premiwm a daloch, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth. Dylai swm y didyniad caniatool gael ei nodi ym mlwch 5.29. Mae'r nodiadau ar gyfer blwch 5.22 ar dudalen LN5 yn esbonio sut i gyfrifo'r rhan honno o'r premiwm sy'n drethadwy ar eich landlord fel incwm.

**■ Addasiadau treth**

Er mwyn pennu eich incwm trethadwy (neu'r golled sy'n ganiatool at ddibenion treth), mae'n rhaid i chi wneud rhai addasiadau i'r elw neu'r golled net sy'n codi yn ystod y flwyddyn ym mlwch 5.31. Rhestrir y prif addasiadau isod. Mae sefyllfaoedd mwy anarferol hefyd sy'n galw am gyfrifiadau gwahanol - gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.46 ar dudalen LN8.

**● Defnydd preifat****blwch 5.32** Nid yw treuliau preifat a phersonol yn ganiatool.

Os gwariwch arian ar rywbeth a ddefnyddir ond yn rhannol ar gyfer eich busnes rhentu ac yn rhannol am reswm nad yw'n ymwneud â busnes, mae'n rhaid i chi naill ai:

- nodi'r swm a wariwyd at ddibenion busnes ym mlychau 5.24 i 5.29, **neu**
- nodi'r treuliau cyfan yn y blychau hynny a nodi ym mlwch 5.32 gyfran y gost sy'n cynrychioli eich defnydd personol neu'r elfen nad yw'n gysylltiedig â busnes.

Er enghraifft, os ydych yn gosod eiddo am wyth mis mewn blwyddyn yn unig ac yn ei ddefnyddio eich hun am y pedwar mis arall, gallwch roi cost flynyddol lawn yswirio'r eiddo ym mlwch 5.24. Os gwnewch, dylech adio traean o'r gost honno yn ôl ym mlwch 5.32.

Os oes unrhyw ansicrwydd gennych a ddylid dosbarthu traul arbennig rhwng defnydd busnes a phreifat, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

**● Lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli****blwychau 5.33 a 5.36** Wrth gyfrifo eich elw o fusnes rhentu ni ddylech ddiidynnu:

- cost prynu, newid, adeiladu, osod neu wella asedion sefydlog, **neu**
- dibrisiant neu unrhyw golledion sy'n codi pan fyddwch yn eu gwerthu.

Yn lle hynny, efallai y gallech wneud cais am lwfansau cyfalaf ym mlwch 5.36. Mae'r rhain yn **gostwng** elw neu'n **cynyddu** colled. Gall addasiad, a elwir yn **dâl mantoli**, godi pan fyddwch yn gwerthu eitem, yn cael gwared ag eitem neu'n rhoi'r gorau i ddefnyddio'r eitem yn eich busnes. Nodwch swm y taliadau mantoli ym mlwch 5.33. Mae'r rhain yn **cynyddu** eich elw neu'n **gostwng** eich colled.

Dylech gynnwys unrhyw lwfansau cyfalaf neu daliadau mantoli o unrhyw fuddsoddiadau a allai fod gennych mewn Ymddiriedolaethau Ardal Fenter.

Os ydych yn gosod tŷ annedd, gan gynnwys fflat, fel llety wedi'i ddodrefnu yn y DG (heblaw fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu), nid yw lwfansau cyfalaf ar gael ar unrhyw beiriannau, dodrefn neu ddeunyddiau a gyflenwir. Fodd bynnag, gweler y nodiadau ar flwch 5.37 (traul o 10%) yn y golofn nesaf.

Bydd eich cynghorydd treth, os oes gennych un, yn gallu dweud wrthyhch sut i gyfrifo lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli.

Os nad oes gennych gynghorydd treth, neu os ydych am wirio eich cyfrifiad, gofynnwch i'r Llinell Archebu am *Daflen Gymorth IR250: Capital allowances and balancing charges in a rental business*.

**● Swm eithrio Rhentu Ystafell**

**blwch 5.35** Nodwch ym mlwch 5.35 swm eithrio Rhentu Ystafell os ydych yn gwneud cais am eithriad neu ryddhad Rhentu Ystafell. Gweler y nodiadau ar dudalen LN2.

**● Traul o 10%**

**blwch 5.37** Os ydych yn gosod tŷ annedd, gan gynnwys fflat, fel llety wedi'i ddodrefnu yn y DG (heblaw fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu), nid oes lwfansau cyfalaf ar gael. Yn lle hynny, gallwch wneud cais am ddiidyniad ar gyfer naill ai:

- cost net adnewyddu eitem arbennig o ddodrefn neu ddeunyddiau, ond nid cost y pryniant gwreiddiol (gweler y nodiadau ar dudalen LN6 ynglŷn ag adnewyddiadau), **neu**
- lwfans hyd at 10% o'r rhent a dderbyniwch ar ôl didynnu taliadau neu wasanaethau a fyddai'n cael eu dwyn gan denant fel arfer ond sydd, mewn gwirionedd, yn cael eu dwyn gennych chi (er enghraifft, y Dreth Gyngor). Caiff y lwfans hwn, a elwir yn lwfans traul, ei dderbyn yn fras fel un sy'n cwmpasu cost arferol adnewyddu dodrefn.

Gellir gwneud cais am lwfansau cyfalaf os ydych yn gosod llety wedi'i ddodrefnu heblaw fel tŷ annedd. Os gellir gwneud cais am lwfansau cyfalaf, ni allwch wneud cais am y lwfans traul o 10%.

**● Colledion o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu**

**blwch 5.38** Copiwch i flwch 5.38 y ffigwr rydych wedi ei nodi ym mlwch 5.18 ar Dudalen L1 o'ch Tudalennau Tir ac Eiddo. Os yw blwch 5.18 yn sero neu'n wag, gadewch flwch 5.38 yn wag.

**■ Colledion**

Mae'r ffordd y rhoddir rhyddhad treth ar gyfer unrhyw golledion yn dibynnu ar eich amgylchiadau. Mae'r canllaw canlynol yn ymdrin â'r mathau mwyaf cyffredin o ryddhad colled ac yn cymryd yn ganiatool nad ydych yn berchen naill ai ar ystad amaethyddol nac ar 'dir a reolir fel un ystad' - gweler y nodiadau ar flwch 5.46 ar dudalen LN8.

Yn gyffredinol, gall unrhyw golled ar fusnes rhentu a wnewch gael ei chario ymlaen a'i gosod yn erbyn elw eich busnes rhentu yn y dyfodol. Darllenwch y nodiadau ar dudalen 5.45 ar dudalen LN8. Fodd bynnag, gallwch gael rhyddhad ochr yn erbyn eich incwm cyffredinol ar gyfer y rhan honno o golled sydd wedi'i gwneud o lwfansau cyfalaf.

**● Colledion a ddygwyd ymlaen o llynedd**

**blwch 5.42** Nodwch gyfanswm y golled a ddygwyd ymlaen o'r flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 1999, sy'n berthnasol i bob eiddo yn eich busnes eiddo. Dylech eithrio unrhyw golledion a ddygwyd ymlaen o 1998-99 o'r ffigwr hwn rydych bellach yn ei osod yn erbyn cyfanswm yr incwm ym 1999-2000. Dylech eu cynnwys ym mlwch 5.44 a dylech ddarllen y nodyn ar gyfer blwch 5.44 ar dudalen LN8.

**blwch 5.43** Os ydych wedi nodi ffigwr o elw ym mlwch 5.40, dylech ddiwynnu unrhyw ffigwr ym mlwch 5.42 er mwyn pennu cyfanswm eich elw trethadwy am y flwyddyn. Os oes unrhyw golledion a ddygwyd ymlaen ym mlwch 5.42 yn fwy na'r elw ym mlwch 5.40, nodwch '0' ym mlwch 5.43 a rhowch weddill y colledion, ar ôl tynnu'r elw, ym mlwch 5.45.

Os nad yw eich colledion a ddygwyd ymlaen yn fwy na'r elw, tynnwch y ffigwr ym mlwch 5.42 o'r ffigwr ym mlwch 5.40, a nodwch y gwahaniaeth ym mlwch 5.43.

- Colled wedi'i gwrthbwysu yn erbyn cyfanswm yr incwm

**blwch 5.44** Os ydych yn gosod tŷ annedd, gan gynnwys fflat, fel llety wedi'i ddodrefnu yn y DG (heblaw fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu), ni all colledion a gafwyd gael eu gosod yn erbyn eich incwm arall am y flwyddyn. Nodwch unrhyw un o'r colledion hyn ym mlwch 5.45.

Os nad ydych wedi gwneud cais am lwfansau cyfalaf eleni, ac os cawsoch elw o fusnes rhentu y llynedd, dylech anwybyddu blwch 5.44 a mynd i flwch 5.45 ar yr ochr. Caiff rhyddhad ochr (yn erbyn eich incwm cyffredinol ar gyfer 1999-2000) ei gyfyngu i p'un bynnag yw'r isaf o'r tri ffigwr canlynol:

- swm y lwfansau cyfalaf ym mlwch 5.36, ac ar ôl didynnu unrhyw daliadau mantoli ym mlwch 5.33, neu
- swm y golled ym mlwch 5.41, neu
- swm eich incwm arall.

Felly, os nad yw eich lwfansau cyfalaf yn fwy na'r taliadau mantoli a nodwyd ym mlwch 5.33, ni roddir unrhyw ryddhad ochr hyd yn oed os ydych wedi gwneud colled ym mlwch 5.41.

Ond, er enghraifft, os oes gennych lwfansau cyfalaf o £3,000 a thâl mantoli o £1,000, gallwch wneud cais am ryddhad ochr hyd at £2,000, yn dibynnu ar swm y golled a wnaethoch (ym mlwch 5.41) a chyfanswm yr incwm cyffredinol y gellir ei osod yn ei erbyn.

Os ydych am osod y golled yn erbyn eich incwm cyffredinol yn yr un flwyddyn, hynny yw, y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2000, nodwch swm y rhyddhad ym mlwch 5.44 ynghyd ag unrhyw golled a ddygwyd ymlaen o llynedd (gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.42 ar dudalen LN7).

Gallwch ddiwynnu'r golled a ddangosir ym mlwch 5.41 o'ch incwm arall ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2001 os yw'n deillio o swm ychwanegol o lwfansau cyfalaf sy'n fwy na'r taliadau mantoli ac os nad ydych eisoes wedi defnyddio'r swm ychwanegol hwnnw yn erbyn incwm 1999-2000 fel y manylwyd uchod. Cofiwch gynnwys y golled yn eich Ffurflen Dreth 2000-2001.

- Colled i'w gario ymlaen

**blwch 5.45** Gallwch gario ymlaen unrhyw golledion nas defnyddiwyd a'u gosod yn erbyn elw o'ch busnes rhentu yn y dyfodol. Er mwyn pennu cyfanswm y colledion sy'n weddill mae'n rhaid i chi gario ymlaen i'r flwyddyn sy'n dod i ben 5 Ebrill 2001:

- os gwnaethoch elw ym mlwch 5.40 ac os oes gennych golledion nas defnyddiwyd a ddygwyd ymlaen o flwyddyn gynharach, nodwch ym mlwch 5.45 weddill y colledion ar ôl tynnu'r elw ym mlwch 5.40
- os gwnaethoch golled ym mlwch 5.41, tynnwch o'r ffigwr hwn unrhyw ran o'r golled a ddefnyddiwyd yn erbyn incwm cyffredinol ym mlwch 5.44, ac adiwch y canlyniad at ffigwr colledion cynharach a ddygwyd ymlaen ym mlwch 5.42. Nodwch y cyfanswm ym mlwch 5.45.

- Treuliau cronedig o 'etholiad un ystad'

**blwch 5.46** Os ydych yn berchen ar ystad amaethyddol neu ystad lle y mae etholiad un ystad dilys yn bodoli, gofynnwch i'r Llinell Archebu am *Daflen Gymorth IR251: Agricultural land and 'land managed as one estate'* er mwyn gweld a oes angen nodi unrhyw beth ym mlwch 5.46. Nid yw'r rheolau arbennig sy'n gymwys i'r mathau hyn o eiddo yn effeithio ar lawer o berchenogion tir, ond os ydych yn berchen ar ystad o'r fath bydd *Taflen Gymorth IR251* yn dangos i chi sut i gynnwys y math hwn o incwm a threuliau o fusnes rhentu. Mae hefyd yn esbonio'r rheolau arbennig ynglŷn ag unrhyw golledion sy'n codi.

Dylai treuliau unrhyw swm ychwanegol ym mlwch 5.46 gael eu cario ymlaen fel treuliau ystad ar gyfer 2000-2001.

- Eiddo sy'n cael ei osod ar y cyd

**blwch 5.47** Ticiwch flwch 5.47 os ydych wedi cynnwys ym mlychau 5.1 neu 5.20 unrhyw incwm o osodiadau gwyliau ar y cyd neu o unrhyw eiddo arall sy'n cael ei osod ar y cyd (gweler y nodiadau ar dudalennau LN2 a LN5).