

CYNNWYS

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

TAFLENNI CYMORTH A THAFLENNI

Mae Tafleenni Cymorth a thafleenni 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 Uystafell' 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*

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 derbyniadau 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 derbyniadau 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 fusnesau, 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 eich swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

Casglwch ynghyd:

- cofnodion y rhent a dderbyniwyd
- cofnodion y treuliau.

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 ydych yn ansicr p'un 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 2001 i 5 Ebrill 2002 o unrhyw dir ac eiddo yn eich meddiant 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 2002, 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 ddosrannu'r ffigurau yn y setiau cyfrifon sydd rhyngddynt yn cwmpasu'r flwyddyn o 6 Ebrill 2001 hyd at 5 Ebrill 2002, 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 sy'n dilyn yw rhoi arweiniad yn y meysydd anoddaf ond ni fwriedir iddynt fod yn rheolau pendant.

Mewn rhai achosion efallai bydd yn rhaid i chi gyfuno neu ddosrannu 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.

Rhent Ystafell

Gall y cynllun Rhentu Ystafell eich galluogi i dderbyn hyn a hyn o incwm yn rhydd o dreth os ydych yn gosod llety wedi'i ddodrefnu yn eich unig neu eich prif gartref.

Weithiau gall hyn 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 cyn 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). Ond os gwnaeth rhywun arall dderbyn incwm hefyd yn ystod y flwyddyn o osod llety yn yr un eiddo, mae hawl gan y ddau ohonoch 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 2002, cewch eich eithrio o dreth o dan y cynllun Rhentu Ystafell. Y cyfan sy'n rhaid i chi ei wneud yw ticio'r blwch 'Ydy' 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 'Nac ydw' 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 derbyniadau 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 2002, 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 'Nac ydw' 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 *llai* treuliau caniaatol) yn y ffordd arferol. Er mwyn gwneud hyn, ticiwch y blwch 'Nac ydw' 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 diwrnod 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 diwrnod gan yr un person am o leiaf saith mis o'r flwyddyn.

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

- y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2002, **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.

- 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 2002 ac unrhyw incwm 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 5.46 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' blwch 23.5 ar dudalen 9 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 wnewch o ganlyniad i werthu eiddo.

Treuliau caniaatol:

- yn gyffredinol, unrhyw gostau a dalwch, gyda'r diben o ennill elw busnes yn unig
- efallai y gallech wneud cais am lwfansau cyfalaf neu ddiodyniad adnewyddu ar gost prynu ased cyfalaf.

Mae'n rhaid i'r treuliau gael eu dyrannu i'r cyfnod datgan cywir ac efallai y bydd yn rhaid dosrannu 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' (hawll am dâl am ddefnydd tir ac eiddo o dan gyfraith yr Alban) yn ganiataol 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 ganiataol hefyd ond mae'n rhaid i chi gynnwys ym mlwch 5.1 unrhyw incwm a dderbyniwch o ganlyniad i gais o dan yr yswiriant. Nid yw yswiriannau, fel polisiâu personol neu'r rheini sy'n yswirio eich meddiannau preifat, yn gostau caniatâol.

- Atgyweiriadau, gwaith cynnal a chadw ac adnewyddu

blwch 5.3

Atgyweiriadau a chynnal a chadw

Gallwch ddiynnu treuliau sy'n atal yr eiddo rhag dirywio. Mae enghreifftiau yn cynnwys peintio allanol a mewnlol, glanhau cerrig, trin tamprwydd, atgyweirio to, atgyweirio dodrefn ac atgyweirio lifftiau a pheiriannau eraill sy'n ffurfio rhan o'r eiddo.

Ni allwch ddiynnu cost gwariant cyfalaf a wariwyd gennych ar welliannau, ychwanegiadau a newidiadau i'r eiddo. Ni allwch ychwaith wneud cais am gost didyniadau am atgyweiriadau tybiannol nad oes eu hangen mwyach o ganlyniad i'r gwariant cyfalaf hyn.

Os ydych yn ansicr a yw'r gwaith a wnaed ar yr eiddo yn gyfystyr ag 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 cyllyll 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, atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw yn ystod y cyfnod am yr holl eiddo yn eich busnes. Os ydych yn ansicr 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 Cyllid y Wlad 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 nag un flwyddyn**. 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 caniatâol:

- 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 mlynedd
- 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 darparu unrhyw wasanaethau 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, gallwch wneud cais am gost y gwasanaethau hyn i'r graddau eu bod yn cael eu darparu'n gyfan gwbl at ddibenion y gosod.

Nodwch 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 nodwch 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 ddiwydiad 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 atebol i dreth) y ceir rhyddhad ar gyfer premiymau a dalwyd. Os credwch fod hawl gennych i ddiwydiad ar gyfer premiwm a daloch, gofynnwch i'ch swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth. Nodwch swm y didyniad caniatâol 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 ganiatâol 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 ganiatâol. Os gwariwch arian ar rywbeth a ddefnyddir yn rhannol yn unig 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'r 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 hynny, dylech adio traean (y defnydd am bedwar mis) y gost honno yn ôl ym mlwch 5.10.

Os ydych yn ansicr a ddylid dosrannu traul 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 ddiwyddu:

- cost prynu, newid, adeiladu neu osod neu wella asedion sefydlog (er enghraifft, eiddo a pheiriannau), **neu**
- dibisiant (hynny yw, traul oherwydd oed a defnydd) neu unrhyw golledion sy'n codi pan fyddwch yn eu gwerthu.

Yn lle hynny, efallai y gallech wneud cais am **lwfansau cyfalaf** ym mlwch 5.13. 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 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*.

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 hyd at 5 Ebrill 2002 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 gronodd 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 2000-2001

blwch 5.16

Nodwch ym mlwch 5.16 y swm rydych am wneud cais amdano yn erbyn incwm arall y flwyddyn hon. Er mwyn ei osod yn erbyn enillion dylech ei gynnwys ym mlwch 8.5 y 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' blwch 23.5 ar dudalen 9 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 y Tudalennau Enillion Cyfalaf, gael ei gosod yn erbyn incwm arall o dir ac eiddo yn y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2002. Gwnewch hyn drwy nodi ym mlwch 5.18 y ffigur ym mlwch 5.15 *llai* unrhyw ffigur 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 sy'n cynhyrchu rhenti neu dderbyniadau 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 wrthyhch pa incwm a pha dreuliau y dylid eu cynnwys yn elw neu yng nghollodion 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 derbyniadau 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 2002 sy'n daliad ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2002 (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 2002 (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 derbyniwch 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 cyfan. 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 5.46 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' blwch 23.5, ar dudalen 9 eich Ffurflen Dreth.

Derbyniadau heblaw rhent

Mae derbyniadau heblaw rhenti yn drethadwy hefyd, er enghraifft:

- taliadau rhent, rhenti tir a threthi 'feu' (hawl am dâl am ddefnydd tir ac eiddo o dan gyfraith yr Alban)
- 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, derbyniadau gan grŵp 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 mae eich asiant neu eich tenant wedi cyfrif am y dreth ar eich incwm o eiddo, dylech nodi'r incwm gros cyn didynnu treth ym mlwch 5.20. Rhwch y dreth ym mlwch 5.21.

- Treth a ddiidynwyd

blwch 5.21

Derbynnir peth incwm o eiddo ar ôl i dreth gael ei didynnu ac ar ôl ei chyfrifo i Gyllid y Wlad. Er enghraifft, 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 didynwyd treth ohonynt, dylech nodi swm y dreth a ddiidynwyd ym mlwch 5.21.

Dylech sicrhau mai swm yr incwm a nodwyd yn eich Ffurflen Dreth yw cyfanswm y taliad cyn didynnu treth. Mewn geiriau eraill, y cyfanswm a dderbynioch ynghyd â'r dreth a ddiidynwyd 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) gyfrif am y dreth ar y gyfradd sylfaenol ar eich incwm rhentu oni bai eu bod wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig gennym i'w dalu'n gros i chi.

Os ydynt wedi cyfrif am y dreth, mae'n rhaid iddynt roi tystysgrif i chi sy'n dangos swm y dreth. Nodwch y ffigur hwn ym mlwch 5.21.

Gallwch wneud cais i dderbyn yr incwm hwn yn gros. 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 cyfandaliadau 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 prydles dros 50 mlynedd caiff y premiwm cyfan ei drin fel derbyniad cyfalaf ac felly nid yw'n ffurfio rhan o incwm eich busnes. Ar gyfer prydles 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 - prydles hyd at 50 mlynedd

Premiwm

A £

Nifer o gyfnodau cyflawn o 12 mis yn y brydles (*anwybyddwch 12 mis cyntaf y brydles*)

B

A wedi'i luosi gyda B

C £

C wedi'i rannu gyda 50

D £

A llai D

E £

Copiwch y ffigur ym mlwch E i flwch 5.22.

Os ydych yn ansicr 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 trosglwyddiad, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

- Premiymau gwrthdro

blwch 5.22A

Os ydych yn derbyn taliad neu fuddiant arall fel cymhelliad i fuddsoddi mewn unrhyw eiddo, heblaw eich prif breswylfan, er mwyn gosod, bydd y tâl a dderbyniwch yn drethadwy fel incwm o eiddo. Os byddwch yn derbyn cymhelliad mewn perthynas ag eiddo y byddwch yn masnachu ohono, gweler y nodyn ar gyfer blwch 3.91 ar dudalen SEN9 y Nodiadau ar Hunan Gyflogaeth.

Os ydych yn ansicr 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, rhwch 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 gyda'r diben o ennill elw busnes yn unig
- efallai y gallwch wneud cais am lwfansau cyfalaf neu ddiidyniad adnewyddu ar gost prynu ased cyfalaf neu lwfans traul ar gyfer gosodiadau wedi'u dodrefnu.

Mae'n rhaid i'r treuliau gael eu dyrannu i'r cyfnod datgan cywir ac efallai y bydd yn rhaid dosrannu 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 ddiidynnu 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, fel polisiâu 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**

Gallwch ddiidynnu treuliau sy'n atal yr eiddo rhag dirywio. Mae enghreifftiau yn cynnwys peintio allanol a mewnol, glanhau cerrig, trin tamprwydd, atgyweirio to, atgyweirio dodrefn ac atgyweirio lifftiau a pheiriannau eraill sy'n ffurfio rhan o'r eiddo.

Ni allwch ddiidynnu cost gwariant cyfalaf a wariwyd gennych ar welliannau, ychwanegiadau a newidiadau i'r eiddo. Ni allwch ychwaith wneud cais am gost didyniadau am atgyweiriadau tybiannol nad oes eu hangen mwyach o ganlyniad i'r gwariant cyfalaf hyn.

Os ydych yn ansicr a yw'r gwaith a wnaed ar yr eiddo yn gyfystyr ag 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 ddiidyniad adnewyddu, gallwch ddiidynnu 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 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) a daloch yn ystod y cyfnod am yr holl eiddo yn eich busnes. Os ydych yn ansicr ynglŷn â pha swm y dylech wneud cais amdano fel adnewydd-iad, 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. (nodwch y llog ym mlwch 5.26 ac nid ym mlwch 15.1 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 nag un flwyddyn**. 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 mlynedd
- ffioedd proffesiynol a dalwch wrth ddadfeddiannu 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 cyfreithiol 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 darparu unrhyw wasanaethau i'ch tenant (fel garddio, cludiant, glanhau neu hyd yn oed rywbeth a rennir fel dŵr poeth), gallwch wneud cais am gost y rhain 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 nodwch 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 atebol 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. Nodwch swm y didyniad caniatool 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.

● 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'r 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 hynny, dylech adio traean (y defnydd am bedwar mis) y gost honno yn ôl ym mlwch 5.32.

Os ydych yn ansic a ddylid dosrannu traul arbennig rhwng defnydd busnes a phreifat, gofynnwch i'ch Swyddfa Cyllid y Wlad neu'ch cynghorydd treth.

● Lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli

blychau 5.33 a 5.36 Wrth gyfrifo eich elw o fusnes rhentu ni ddylech ddiidynnu:

- cost prynu, newid, adeiladu, gosod neu wella asedion sefydlog, **neu**
- dibrisiant (hynny yw, traul oherwydd oed a defnydd) 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 ei wared neu'n rhoi'r gorau i'w ddefnyddio 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 unrhyw lety preswyl (fel tŷ neu fflat) yn y DG (heblaw fel 'llety gwyliau wedi'i ddodrefnu' - gweler tudalen LN2), nid yw lwfansau cyfalaf ar gael ar unrhyw beiriannau, dodrefn neu ddeunyddiau a gyflenwir, nac am unrhyw osodion sy'n rhan o'r adeilad. 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 wrthyh 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 unrhyw lety preswyl wedi'i ddodrefn (fel tŷ neu fflat) yn y DG (heblaw fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu - gweler tudalen LN2), nid yw lwfansau cyfalaf ar gael ar unrhyw beiriannau, dodfren neu ddeunyddiau a gyflenwir, nac unrhyw osodiadau sy'n rhan o'r adeilad. 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 gwneir 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 ffigur rydych wedi ei nodi ym mlwch 5.18 ar Dudalen L1 eich Tudalennau Tir ac Eiddo. Os yw blwch 5.18 yn sero neu'n wag, gadewch flwch 5.38 yn wag.

Colledion ac ati

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 ar ystad amaethyddol. Os ydych yn berchen ar ystad amaethyddol gofynnwch y Llinell Archebu am *Taflen Gymorth IR251: Agricultural land.*

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 flwch 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 flwyddyn flaenorol

blwch 5.42 Nodwch gyfanswm y golled a ddygwyd ymlaen o'r flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2001, sy'n berthnasol i bob eiddo yn eich busnes eiddo. Dylech eithrio unrhyw golledion a ddygwyd ymlaen o 2000-2001 o'r ffigur hwn os rydych nawr yn eu gosod yn erbyn gyfanswm yr incwm yn 2001-2002. Dylech eu cynnwys ym mlwch 5.44 a dylech ddarllen y nodyn ar gyfer blwch 5.44 ar dudalen LN8.

Cyfanswm y golled a ddygwyd ymlaen yw'r golled a nodwyd ym mlwch 5.45 eich Tudalennau Tir ac Eiddo am y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2001. Ni fydd unrhyw dreuliau a osodir mewn cronfa o ganlyniad i 'ddewisiad un-ystad' ac a gariwyd ymlaen a'u nodi ym mlwch 5.46 y Tudalennau hynny, yn ganiatool, a dylid eu heithrio o gyfanswm y golled a ddygwyd ymlaen.

blwch 5.43 Os ydych wedi nodi ffigur o elw ym mlwch 5.40, dylech ddiwynnu unrhyw ffigur 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 ffigur ym mlwch 5.42 o'r ffigur ym mlwch 5.40, a nodwch y gwahaniaeth ym mlwch 5.43.

- Colled wedi'i gwrthbwysu yn erbyn cyfanswm yr incwm

blwch 5.44 Gallwch wneud cais i osod y golled o'ch busnes rhentu yn erbyn cyfanswm eich incwm dim ond:

- os yw'r golled yn codi ar eich busnes gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu (gweler blychau 5.16 a 5.17 a gweler y nodiadau ar golledion ar dudalen LN4), **neu**
- os oedd eich busnes rhentu yn cynnwys tir a ddefnyddiwyd at ddiben amaethyddol, ac os oedd y golled yn codi oherwydd rhai treuliau amaethyddol (gofynnwch i'r Llinell Archebu am *Daflen Gymorth IR251: Agricultural land*), **neu**
- os yw'r golled yn codi o ganlyniad i geisiadau arbennig am lwfansau cyfalaf. 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. Os ydych wedi gwneud cais am lwfansau cyfalaf, caiff rhyddhad ochr (yn erbyn eich incwm arall am 2001/02) ei gyfyngu i p'un bynnag yw'r isaf o'r tri ffigur 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.

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 maint 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 2002, nodwch swm y rhyddhad ym mlwch 5.44 ynghyd ag unrhyw golled a ddygwyd ymlaen o'r 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 2002 os yw'n deillio o ormodedd o lwfansau cyfalaf sy'n fwy na'r taliadau mantoli ac os nad ydych eisoes wedi defnyddio'r swm gormodol hwnnw yn erbyn incwm 2001-2002 fel y manylwyd uchod. **Cofiwch gynnwys y golled yn eich Ffurflen Dreth 2002-2003.**

- Colled i'w gario ymlaen i'r flwyddyn ddilynol

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 2003:

- **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 ffigur hwn unrhyw ran o'r golled a ddefnyddiwyd yn erbyn incwm cyffredinol ym mlwch 5.44, ac adiwrch y canlyniad at ffigur colledion cynharach a ddygwyd ymlaen ym mlwch 5.42. Nodwch y cyfanswm ym mlwch 5.45.

- Eiddo sy'n cael ei osod ar y cyd

blwch 5.46 Ticiwch flwch 5.46 os ydych wedi cynnwys ym mlychau 5.1 neu 5.20 unrhyw incwm o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu ar y cyd neu o unrhyw eiddo arall sy'n cael ei osod ar y cyd (gweler y nodiadau ar dudalennau LN2 a LN5).

- Incwm o eiddo sydd wedi darfod

blwch 5.47 Ticiwch flwch 5.47 os yw eich holl incwm o osod eiddo wedi darfod yn y flwyddyn hyd at 5 Ebrill 2002 (er enghraifft fe werthoch yr holl eiddo yr arferid eu gosod) a ni ddisgwyliwch ddechrau derbyn incwm o'r fath yn y flwyddyn hyd at 5 Ebrill 2003.