

CYNNWYS

Cwblhau'r Tudalennau Tir ac Eiddo	LN1
■ Cyfnod datgan	LN1
Rhentu ystafell	LN2
Gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu yn y DU	LN2
■ Treuliau	LN2
■ Addasiadau treth	LN4
■ Colledion	LN4
Incwm arall o eiddo ar osod	LN4
■ Incwm	LN4
■ Treuliau	LN6
■ Addasiadau treth	LN7
■ Colledion ac ati	LN8

TAFLENNI CYMORTH

Mae Taflenni Cymorth sy'n rhoi mwy o wybodaeth am reolau treth penodol ar gyfer tir ac eiddo ar gael o'r Llinell Archebu neu yn www.hmrc.gov.uk

- 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 DU, **neu**
- premiymau trethadwy sy'n codi o brydlesu tir yn y DU, **neu**
- gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu yn y DU, **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 trwy'r defnydd o dir 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 Hunangyflogaeth:

- 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 ni 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, dilynwch y canllaw ar dudalen LN4 ar incwm arall o dir ac eiddo yn y DU.

Dylai pawb sy'n cwblhau'r Tudalennau Tir ac Eiddo ddarllen y canllaw cyffredinol isod.

■ **Cyfnod datgan**

Dylech gynnwys yn y Tudalennau Tir ac Eiddo yr holl elw sy'n codi yn y flwyddyn o 6 Ebrill 2006 i 5 Ebrill 2007 o unrhyw dir ac eiddo yn eich meddiant yn y DU.

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

Os oes gennych gyfrifon ar gyfer eich incwm o eiddo am y cyfnod hyd at 5 Ebrill 2007, dylech drosglwyddo'r ffigurau yn y cyfrifon hynny i'r Tudalennau Tir ac Eiddo.

Os oes gennych gyfrifon ar gyfer eich incwm o eiddo am gyfnod sy'n dod i ben ar unrhyw ddyddiad arall, dylech ddsrannu'r ffigurau yn y setiau cyfrifon sydd rhyngddynt yn cwmpasu'r flwyddyn o 6 Ebrill 2006 hyd at 5 Ebrill 2007, cyn rhoi ffigurau ar y Tudalennau Tir ac Eiddo.

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

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

Os nad oes cyfrifon gennych, 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 ni neu'ch cynghorydd treth.

Rhentü 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 Hunangyflogaeth, 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 letywyd 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.

Y rhyddhad

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 ryddhad 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, bydd y rhyddhad a gewch yn £2,125 yr un.

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 2007, cewch eich eithrio o dreth o dan y cynllun Rhentu Ystafell. Y cyfan sy'n rhaid i chi ei wneud yw ticio'r blwch 'Ydw' ar Dudalen L1 os yw hyn yn gymwys i chi.

Gallwch ddewis peidio â derbyn rhyddhad Rhentu Ystafell, er enghraifft, os gwnaethoch golledion. Er mwyn gwneud hyn, peidiwch â thicio'r blwch 'Ydw', yn lle hynny, dilynwch y cyfarwyddiadau ar dudalen LN4 ar gyfer 'Incwm arall o eiddo ar osod'.

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 2007, 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 caniatool. Er mwyn gwneud hyn, peidiwch â thicio'r blwch 'Ydw' ar Dudalen L1, yn lle hynny, nodwch y rhenti gros ym mlwch 5.20, a swm y rhyddhad Rhentu Ystafell ym mlwch 5.35, **neu**
- cyfrifo eich elw o osod (rhenti gros llai treuliau caniatool) yn y ffordd arferol. Er mwyn gwneud hyn, peidiwch â thicio'r blwch 'Ydw', yn lle hynny, dilynwch y cyfarwyddiadau ar dudalen LN4 ar gyfer 'Incwm arall o eiddo ar osod'. Os bydd angen mwy o wybodaeth arnoch, ewch i www.hmrc.gov.uk

Gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu yn y DU

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 eich holl incwm arall, ac nid yn erbyn incwm arall o eiddo ar osod 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 y 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 osod' 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 DU:

- 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 (amod 'bod ar gael'), ac
- sy'n cael ei osod mewn gwirionedd yn fasnachol fel llety gwyliau am 70 diwrnod neu fwy yn ystod y flwyddyn (yr amod 'gosod'), ac
- ar osod am gyfnodau o feddiannaeth tymor hir nad yw'n hwy na 155 diwrnod yn ystod y flwyddyn (amod 'patrwm meddiannaeth').

Mae cyfnod o feddiannaeth tymor hir yn golygu cyfnod parhaol o fwy na 31 diwrnod, pan fo'r llety ym meddiant yr un person (yn hytrach nag oherwydd amgylchiadau nad ydynt yn rhai arferol). At ddibenion yr amod 'gosod eiddo', nid yw gosod eiddo am gyfnod o feddiannaeth tymor hir yn cael ei ystyried yn eiddo sydd ar osod fel llety gwyliau.

Os oes gennych fwy nag un uned fel llety i'w osod at ddibenion gwyliau, gellir llacio'r amod 'gosod', cyhyd ag y gall pob un ohonynt fodloni'r amod 'bod ar gael' a'r amod 'patrwm meddiannaeth'. Gofynnwch i ni neu'ch cynghorydd treth am fanylion pellach.

Y flwyddyn i'w hystyried yw:

- y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2007, **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 DU. Mae hyn yn cynnwys yr holl renti sy'n berthnasol i'r flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2007 ac unrhyw incwm a gawsoc'h o ganlyniad i ddarparu unrhyw wasanaethau i'ch tenantiaid.

Gosodiadau gwyliau ar y cyd

Dylech gynnwys 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, os ydych yn berchen ar ac yn cyd-osod eiddo gwyliau gydag un neu ragor 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 23.9 ar dudalen 10 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 fel arfer 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 ddiidyniad 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 siŵr 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 ddiidynnu wrth gyfrifo elw eich busnes.

Mae treuliau eraill sy'n gysylltiedig â'r eiddo fel trethi busnes, y Dreth Gyngor, trethi dŵr, rhenti tir neu drethi 'feu' (hawl 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 ar gyfer 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 unrhyw incwm a dderbyniwch o ganlyniad i gais o dan yr yswiriant ym mlwch 5.1. Nid yw yswiriannau eraill, fel polisiâu personol neu'r rheiny sy'n yswirio eich meddiannau preifat, yn gostau caniaatol.

- Atgyweiriadau, gwaith cynnal a chadw ac adnewyddu

blwch 5.3**Atgyweiriadau a chynnal 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 ni neu'ch cynghorydd treth.

Adnewyddu

Gallwch wneud cais am y gost o adnewyddu dodrefn, deunyddiau a pheiriannau a gyflenwyd gyda'ch eiddo fel traul os nad ydych yn hawlio lwfansau cyfalaf. 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 thafllu neu ei gwerthu. Didynnwch unrhyw ran o'r gost adnewyddu sy'n cynrychioli gwelliant neu ychwanegiad at yr eitem wreiddiol hefyd.

Nodwch gyfanswm unrhyw gostau adnewyddu, atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw yn ystod y cyfnod am yr holl eiddo yn eich busnes ym mlwch 5.3. Os ydych yn ansicr ynglŷn â pha swm y dylech wneud cais ar ei gyfer fel adnewyddiad, gofynnwch i ni neu'ch cynghorydd treth.

- Taliadau ariannu gan gynnwys llog

blwch 5.4 Dylech gynnwys y treuliau sy'n gysylltiedig ag ochr ariannol eich busnes rhentu ym mlwch 5.4. Mae'r costau a dalwch wrth drefnu benthyciad neu drefniant ariannu amgen i brynu eiddo rydych yn ei osod yn ganiataol fel didyniad. Felly hefyd mae unrhyw log a dalwch ar y benthyciad neu daliadau ariannu amgen o dan drefniant ariannu amgen. Mae taliad ariannu amgen yn dâl a godir gan ddarparwr yr arian ar ben cost wreiddiol yr ased yn y trefniant ariannu amgen. Os ydych yn ansicr a oes unrhyw gost ariannol yn ganiataol fel didyniad, gofynnwch i ni 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 caniaatol:

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

- Treuliau eraill

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

Nid yw treuliau personol yn ganiataol. Dim ond y swm rydych yn ei wario at ddibenion busnes y dylech ei nodi ym mlwch 5.7. 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 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, 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 ni neu'ch cynghorydd treth. Nodwch swm y didyniad caniatool 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 ganiatool at ddibenion treth), mae'n rhaid i chi wneud rhai addasiadau penodol i'r elw neu'r golled net sy'n codi yn y flwyddyn honno.

Defnydd preifat

blwch 5.10 Nid yw treuliau preifat a phersonol yn ganiatool. 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 holl dreuliau yn y blychau hynny a nodi cyfran y gost sy'n cynrychioli eich defnydd personol neu'r elfen nad yw'n gysylltiedig â'r busnes ym mlwch 5.10.

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'r gost flynyddol llawn am 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 benodol rhwng defnydd busnes a phreifat, gofynnwch i ni 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**
- 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 5.13. 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*.

Lwfansau Cyfalaf ar gyfer gwariant sy'n rhoi ystyriaeth i'r amgylchedd

blwch 5.13A Ticiwch flwch 5.13A os yw blwch 5.13 yn cynnwys lwfans cyfalaf uwch ar gyfer gwariant ar dechnoleg penodedig sy'n llesol i'r amgylchedd. Cewch ragor o wybodaeth ar y math hwn o wariant yn y nodiadau ar gyfer blwch 13.1A ar dudalen 19 eich Canllaw i'r Ffurflen Dreth neu yn *Nhaflen 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 2007 neu mewn blynyddoedd cynharach. Mae hyn oherwydd caiff unrhyw golled ar eich gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu ei thrin fel petai'n golled y busnes.

Mae Taflen Gymorth IR227: Losses yn esbonio'r ffyrdd gwahanol y gallwch wneud cais i osod colledion busnes yn erbyn eich incwm arall. Mae'r un rheolau yn gymwys i unrhyw golled ar eich gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu.

Colled a wrthbwyswyd yn erbyn cyfanswm incwm 2006-07

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

Colled - i'w chyfrifo drwy gyfeirio at flynyddoedd cynharach

blwch 5.17 Os ydych am gyfrifo'r rhyddhad am y golled drwy ystyried incwm o flwyddyn neu flynyddoedd cynharach, nodwch swm y golled ym mlwch 5.17. Os ydych eisoes wedi gwneud cais i gyfrifo'r golled yn y ffordd hon, dylech barhau i gynnwys y golled ym mlwch 5.17 (a rhoi'r manylion yn y blwch 'Gwybodaeth ychwanegol' blwch 23.9 ar dudalen 10 eich Ffurflen Dreth).

Colled a wrthbwyswyd yn erbyn incwm arall drwy osod 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 2007. Gwnewch hyn drwy nodi y ffigur ym mlwch 5.15 *llai* unrhyw ffigur ym mlychau 5.16 a 5.17 a blwch 8.5 ar y Tudalennau Enillion Cyfalaf ym mlwch 5.18. Copiwch y canlyniad i flwch 5.38.

Incwm eiddo arall

Os ydych yn berchen tir neu eiddo yn y DU sy'n cynhyrchu rhenti neu dderbyniadau eraill, cewch eich trin fel petaech yn gweithredu busnes rhentu. Cewch eich trethu ar elw'r busnes hwnnw.

Mae cysyniad busnes rhentu yn un eang. Mae'r elw neu'r golled drwy rentu yn ystyried yr holl incwm rhentu ac incwm tebyg, a threuliau cysylltiol, sy'n deillio o ddefnyddio tir neu eiddo yn y DU. 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 gewch 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 ba 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 dylech fod wedi cwblhau blychau 5.1 i 5.18 yn gyntaf. Dilynwch y canllaw ar osodiadau gwyliau yn y DU ar dudalen LN2.

Rhenti ac incwm arall o dir ac eiddo

blwch 5.20 Nodwch gyfanswm yr holl incwm sy'n codi ar gyfer eich busnes o unrhyw dir ac eiddo sydd gennych yn y DU, 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 sy'n dechrau ar dudalen LN5) ym mlwch 5.20.

Mae incwm yn cynnwys derbyniadau mewn arian parod neu mewn nwyddau. Mae'n drethadwy pan gaiff ei ennill, hyd yn oed os na dderbyniwch yr arian neu'r nwyddau tan yn ddiweddarach. Dylech gynnwys unrhyw rent a gawsoch (neu y byddwch yn ei dderbyn) ar ôl 5 Ebrill 2007 sy'n daliad ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2007 (gan ei fod yn cael ei dalu mewn ôl-daliadau) ym mlwch 5.20. Dylech **eithrio** unrhyw rent a gawsoch sy'n berthnasol i unrhyw gyfnod ar ôl 5 Ebrill 2007 (gan ei fod yn cael ei dalu ymlaen llaw) o flwch 5.20. Mae'n rhaid ei gynnwys yn eich incwm am y flwyddyn y mae'n ymwneud â hi. **Gwnewch yn siŵr nad ydych yn cyfrif yr arian a gawsoch yn y flwyddyn hon os cafodd ei gynnwys mewn blwyddyn gynharach.**

Os cewch 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 Hunangyflogaeth. 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. Os ydych yn gosod eich eiddo wedi'i ddodrefnu, caiff unrhyw symiau, y bydd tenant yn eu talu am ddefnyddio dodrefnu, 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

Dylech gynnwys dim ond eich cyfran chi o'r incwm ym mlwch 5.20 a'ch cyfran o'r treuliau ym mlychau 5.24 i 5.29 **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'r treuliau 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 23.9, ar dudalen 10 eich Ffurflen Dreth.

Os ydych chi a'ch gŵr (neu'ch gwraig) yn byw gyda'ch gilydd, fel arfer caiff incwm o eiddo sy'n cael ei ddal ar y cyd ei drin fel petai'r ddau ohonoch yn ei berchen mewn cyfrannau cyfartal a chaiff y ddau ohonoch eich trethu ar hanner yr incwm. Mae'r rheol hon yn gymwys hyd yn oed os ydych yn berchen ar yr eiddo ar y cyd mewn cyfrannau nad ydynt yn gyfartal. Os ydych yn berchen ar eiddo ar y cyd mewn cyfrannau nad ydynt yn gyfartal, ac mae gennych hawl i'r incwm sy'n codi mewn cyfartaledd i'r cyfrannau hynny, yna gallwch wneud dewis i gael eich trethu ar y sail wirioneddol. Ni ellir ôl ddyddio'r dewis hwn. Os ydych am wneud dewis yna gofynnwch i ni am ffurflen 17.

Caiff partneriaid sifil sydd wedi cofrestru partneriaeth sifil yn unol â Deddf Partneriaeth Sifil 2004 eu trin yn yr un modd â phâr priod.

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)
- incwm sy'n codi o ganiatáu hawliau hela
- 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 griw ffilmio sy'n talu am 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 ni neu'ch cynghorydd treth. Os nad ydych yn preswyllo yn y DU 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. Rhowch y dreth ym mlwch 5.21.

- Treth a ddidynnwyd

blwch 5.21 Efallai y derbyniwch beth incwm o eiddo ar ôl didynnu treth ac ar ôl ei chyfrifo i ni. Er enghraifft, incwm rhentu a dderbynnir gan landlord y mae ei breswylfan arferol y tu allan i'r DU.

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 didynnu treth. Mewn geiriau eraill, dylai'r cyfanswm hwn fod, y cyfanswm a gawsoch ynghyd â'r dreth a ddidynnwyd, (nid y swm a gawsoch ar ôl didynnu'r dreth).

Di-breswyl

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

Dylai eich asiant gosod yn y DU (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. Am fwy o wybodaeth gofynnwch i ni neu'ch cynghorydd treth.

- Premiymau trethadwy

blwch 5.22 Gall incwm eich busnes rhentu gynnwys premiymau a delir ar gyfer caniatáu prydles a rhai cyfandiadau a chydabyddiaeth eraill, 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 nid fel 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 (<i>anwybyddwch 12 mis cyntaf y brydles</i>)	B
50 llai blwch B	C £
Blwch C wedi'i rannu gyda 50	D £
Blwch A wedi'i luosi gyda blwch D	E £

Copiwch y ffigur ym mlwch E i flwch 5.22.

Os ydych yn ansicr a yw unrhyw daliad a gawsoch yn gyfystyr â phremiwm, gofynnwch i ni 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'r canlyniadau, gofynnwch i ni neu'ch cynghorydd treth.

- Premiymau gwrthdro

blwch 5.22A Os cewch daliad 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 ar osod. Os cewch gymhelliad mewn perthynas ag eiddo y byddwch yn masnachu ohono, gweler y nodyn ar gyfer blwch 3.91 ar dudalen SEN9 y Nodiadau ar Hunangyflogaeth.

Os ydych yn ansicr ynglŷn â thriniaeth gywir premiwm gwrthdro o ran treth, gofynnwch i ni neu'ch cyngorydd 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 ar ei gyfer fel didyniad.

Treuliau anghaniataol:

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

Treuliau caniataol:

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

- 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 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' (hawl cyfreithiol yn yr Alban i gael tâl am ddefnyddio tir) 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 unrhyw dreuliau y mae'n rhaid i chi eu talu fel landlord er mwyn yswirio unrhyw eiddo ar osod a'i gynnwys ym mlwch 5.24. Mae yswiriant yn erbyn colli rhenti yn gost ganiataol hefyd ond mae'n rhaid i chi gynnwys unrhyw incwm a gewch o ganlyniad i drefnu yswiriant o'r fath ym mlwch 5.20. Nid yw yswiriannau, fel polisiau personol neu'r rheini sy'n yswirio eich meddiannau preifat, yn gostau caniataol.

- 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 mewanol, 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 ni 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 LN8) ar gyfer dodrefn, deunyddiau neu beiriannau a gyflenwyd gyda'ch eiddo, gallwch wneud cais am y costau fel treuliau. Gallwch gynnwys 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 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 5.25 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 ar ei gyfer fel adnewyddiad, gofynnwch i ni neu'ch cyngorydd treth.

- Taliadau ariannu gan gynnwys llog

blwch 5.26 Dylech gynnwys y treuliau sy'n gysylltiedig ag ochr ariannol eich busnes rhentu ym mlwch 5.26. Mae'r treuliau costau a dalwch wrth drefnu benthyciad neu drefniant ariannu amgen i brynu eiddo rydych yn ei osod yn ganiataol fel didyniad. Felly hefyd mae unrhyw log a dalwch ar y benthyciad neu daliadau ariannu amgen o dan drefniant ariannu amgen (nodwch y llog neu'r taliadau ariannu amgen ym mlwch 5.26 ac nid ym mlwch 15.1 ar dudalen 5 eich Ffurflen Dreth). Mae taliad ariannu amgen yn dâl a godir gan eich darparwr ariannol ar ben cost wreiddiol yr ased yn y trefniant ariannu amgen. Os ydych yn ansicr a yw unrhyw gostau yn ganiataol fel didyniad, gofynnwch i ni 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 wrth adnewyddu prydles
- ffioedd a dalwyd wrth gael caniatâd cynllunio, neu wrth gofrestru teitl wrth brynu eiddo.

Treuliau caniataol:

- 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 gyfreithiol neu broffesiynol yn ganiataol fel didyniad, gofynnwch i ni 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) sydd i ryw raddau'n golygu gwaith cynnal a chadw a thraul, 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 cyfanswm unrhyw dreuliau ar gyfer yr holl eiddo a'u gwasanaethau cysylltiol ym mlwch 5.28. Os cewch unrhyw incwm am unrhyw wasanaeth a ddarparwch, 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, hysbysu am denantiaid, teithio yn unswydd at ddibenion busnes, papur ysgrifennu, galwadau ffôn a threuliau amrywiol eraill. Nid yw treuliau personol yn ganiataol. Os gwariwch arian ar rywbeth a ddefnyddir dim ond yn rhannol ar gyfer eich eiddo, dylech nodi'r swm a wariwyd at ddibenion y busnes yn unig ym mlwch 5.29. 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 prydes

Os gwnaethoch chi (neu denant blaenorol) dalu premiwm i'ch landlord pan gafodd eich prydes ei chaniatáu, ac os ydych yn is-osod yr 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 mae'r rhyddhad ar gyfer premiymau a dalwyd yn ddyledus. Os credwch fod hawl gennych i ddiwydiad ar gyfer premiwm a daloch, gofynnwch i ni neu'ch cyngorydd 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 ganiataol 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 ganiataol. 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'r gost flynyddol llawn am 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 ansicr a ddylid dosrannu traul arbennig rhwng defnydd busnes a phreifat, gofynnwch i ni neu'ch cyngorydd treth.

- Swm rhyddhad Rhentu Ystafell

blwch 5.35 Nodwch swm rhyddhad Rhentu Ystafell os ydych yn gwneud cais am ryddhad Rhentu Ystafell a heb dicio'r blwch 'Ydw' ar dudalen L1 ym mlwch 5.35. Os oes gennych incwm trwy

osod eiddo arall yn ogystal ag incwm Rhentu Ystafell, ni ddylai'r swm y gwneir cais yn ei gylch ym mlwch 5.35 fod yn fwy nag incwm Rhentu Ystafell, a gynhwyswyd ym mlwch 5.20. Gweler y nodiadau ar dudalen LN2.

- Lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli

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

- cost prynu, newid, adeiladu, gosod neu wella asedion sefydlog (er enghraifft, eiddo a pheirianwaith), **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 DU (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 cyngorydd treth, os oes gennych un, yn gallu dweud wrthy'ch sut i gyfrifo lwfansau cyfalaf a thaliadau mantoli.

Os nad oes gennych gyngorydd 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*.

Am wybodaeth ar Lwfans Adnewyddu Eiddo Busnes darllenwch y nodiadau ar gyfer blychau 23.7 a 23.8 yn y Canllaw i'r Ffurflen Dreth.

- Lwfansau cyfalaf uwch am offer a pheiriannau sy'n llesol i'r amgylchedd

blwch 5.36B Ticiwch flwch 5.36B os yw blwch 5.36 yn cynnwys lwfans cyfalaf uwch ar gyfer gwariant ar dechnoleg penodig sy'n llesol i'r amgylchedd. Cewch fwy o wybodaeth am y math hwn o wariant yn y nodiadau ar gyfer blwch 13.1A ar dudalen 19 eich Canllaw i'r Ffurflen Dreth neu yn *Nhaflen Gymorth IR250: Capital allowances and balancing charges in a rental business*.

- Lwfans arbed ynni ar gyfer landlordiaid

blwch 5.36C Ym mlwch 5.36C nodwch y swm rydych yn hawlio am osod defnydd:

- ynysu yn y llofft, mewn waliau ceudod ac ar waliau solet
- selio rhag drafft ac ynysu systemau dŵr poeth.

Ni allwch hawlio'r lwfans os ydych yn hawlio swm rhyddhad Rhentu Ystafell ar gyfer yr un eiddo neu ar gyfer unrhyw eiddo a ddefnyddir ar gyfer gosodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu. Yr uchafswm y gallwch hawlio ar gyfanswm y gwariant ar yr eitemau hyn yw £1,500 ar gyfer pob adeilad sy'n cynnwys eiddo preswyl.

Os ydych wedi gosod defnydd ynysu neu ddefnydd selio rhag drafft mewn adeilad unigol lle mae rhannau ohono'n unig yn cynnwys manau preswyl, dylech hawlio'r rhan honno o'r gwariant (neu £1,500 os ydy cyfanswm y gwariant yn uwch na'r swm hwnnw) mewn perthynas â'r eiddo preswyl ar osod yn yr adeilad.

Os ydych yn berchen ar yr adeilad ar y cyd â phobl eraill (neu mae gennych chi a phobl eraill fuddiannau neu hawliau gwahanol yn yr un adeilad), dylech hawlio eich cyfran chi yn unig o'r gwariant a dalwyd mewn perthynas â'r eiddo preswyl ar osod yn yr adeilad (neu ar gyfer eich cyfran chi o ran yr uchafswm o £1,500 mewn perthynas â'r eiddo preswyl ar osod yn yr adeilad).

Caiff y rhyddhad hwn ei ymestyn i ynysu waliau solet ar gyfer gwariant a delir ar neu ar ôl 7 Ebrill 2005.

- Traul o 10%

blwch 5.37 Os ydych yn gosod unrhyw lety preswyl wedi'i ddodrefnu (fel tŷ neu fflat) yn y DU (heblaw fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu – gweler tudalen LN2), nid oes lwfansau cyfalaf ar gael ar unrhyw beiriannau, dodrefn neu ddeunyddiau a gyflenwir, nac unrhyw osodiadau sy'n rhan o'r adeilad. Yn lle hynny, gallwch gwneud cais am ddiwydiad 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 sy'n 10% o'r rhent a dderbyniwch ar ôl didynnu taliadau neu wasanaethau sydd fel arfer yn cael eu dwyn gan denant 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 cwrdd â chost arferol adnewyddu dodrefn.

Gellir gwneud cais am lwfansau cyfalaf os ydych yn gosod llety wedi'i ddodrefnu, ond nid llety preswyl. Os gwneir cais am lwfansau cyfalaf, ni allwch gwneud cais am y lwfans traul o 10%.

- Colledion o osodiadau gwyliau wedi'u dodrefnu

blwch 5.38 Copiŵch i flwch 5.38 y ffigur rydych wedi ei nodi ym flwch 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 ryddhad treth ar gyfer unrhyw golledion yn dibynnu ar eich amgylchiadau. Mae'r canllaw canlynol yn ymdrin â'r mathau mwyaf cyffredin o ryddhad am golledion ac yn tybio nad ydych yn berchen ar ystad amaethyddol. Os ydych yn berchen ar ystad amaethyddol gofynnwch y Llinell Archebu am *Daflen Gymorth IR251: Agricultural land*.

Yn gyffredinol, gall unrhyw golled ar fusnes rhentu a wneud gael ei chario ymlaen a'i gosod yn erbyn elw eich busnes rhentu yn y dyfodol. Darllenwch y nodiadau ar flwch 5.45 gyferbyn. Fodd bynnag, gallwch gael ryddhad ochr yn erbyn eich incwm cyffredinol ar gyfer y rhan honno o golled sy'n cynnwys 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 2006, sy'n berthnasol i bob eiddo yn eich busnes eiddo. Dylech eithrio unrhyw golledion a ddygwyd ymlaen o 2005-06 o'r ffigur hwn os rydych nawr yn eu gosod yn erbyn cyfanswm yr incwm yn 2006-07. Dylech eu cynnwys ym flwch 5.44 a dylech ddarllen y nodyn ar gyfer blwch 5.44 isod.

Cyfanswm y golled a ddygwyd ymlaen yw'r golled a nodwyd ym flwch 5.45 eich Tudalennau Tir ac Eiddo am y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2006.

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

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

- Colled wedi'i gwrthbwyso yn erbyn cyfanswm yr incwm

blwch 5.44 Gallwch gwneud 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 – peidiwch â nodi'r golled hon ym flwch 5.44), **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'r llynedd, dylech anwybyddu blwch 5.44 a mynd i flwch 5.45. Os ydych wedi gwneud cais am lwfansau cyfalaf, caiff ryddhad ochr (yn erbyn eich incwm arall am 2006-07) ei gyfyngu i p'un bynnag yw'r isaf o'r tri ffigur canlynol:
 - swm y lwfansau cyfalaf ym flwch 5.36, ac ar ôl didynnu unrhyw daliadau mantoli ym flwch 5.33, **neu**
 - swm y golled ym flwch 5.41, **neu**
 - swm eich incwm arall.

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

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

Os ydych am osod y golled yn erbyn eich incwm arall yn yr un flwyddyn, hynny yw, y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2007, nodwch swm y ryddhad ym flwch 5.44 ynghyd ag unrhyw golled a ddygwyd ymlaen o'r llynedd (gweler y nodiadau ar gyfer blwch 5.42).

Gallwch ddiwyddu'r golled a ddangosir ym flwch 5.41 o'ch incwm arall ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben 5 Ebrill 2008 os yw'n deillio o'rmodedd o lwfansau cyfalaf sy'n fwy na'r taliadau mantoli ac os nad ydych eisoes wedi defnyddio'r swm gormodol hwnnw yn erbyn incwm 2006-07 yn unol â'r manylion uchod. **Cofiwch gynnwys y golled yn eich Ffurflen Dreth 2007-08.**

- 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 2008:

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

- Eiddo sy'n cael ei osod ar y cyd

blwch 5.46 Ticiwch flwch 5.46 os ydych wedi cynnwys 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) ym mlychau 5.1 neu 5.20.

- 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 2007 (er enghraifft fe werthoch yr holl eiddo'r arferid eu gosod) a ni ddisgwyliwch ddechrau derbyn incwm o'r fath yn y flwyddyn hyd at 5 Ebrill 2008.

Canllaw yn unig yw'r nodiadau hyn sy'n adlewyrchu'r sefyllfa ar adeg eu hysgrifennu. Nid ydynt yn effeithio ar unrhyw hawl i apelio.