

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

17/2020

DYDDIAD CYHOEDDI:

18/03/2020

Asesiad technegol o botensial treth gwerth tir leol yng Nghymru

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-83933-709-3

Asesiad technegol o botensial treth gwerth tir leol yng Nghymru

Dr Rhys ap Gwilym, Prifysgol Bangor

Dr Edward Jones, Prifysgol Bangor

Dr Helen Rogers, Prifysgol Bangor



Adroddiad ymchwil llawn: ap Gwilym, Jones a Rogers (2019). *Asesiad technegol o botensial treth gwerth tir leol yng Nghymru*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, GSR rhif adroddiad 17/2020.

Ar gael yn: <https://llyw.cymru/treth-gwerth-tir-leol-asesiad-technegol>

Safbwyntiau'r ymchwilydd ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru yw'r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:

Dr John Broomfield

Is-Adran Cyllid Strategol Llywodraeth Leol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: LocalTaxationPolicy@llyw.cymru

Tabl cynnwys

1.	Cyflwyniad a chyd-destun	5
2.	Methodoleg	13
3.	Bras egwyddorion ar gyfer cynllunio treth gwerth tir leol	18
4.	Fframwaith ffederal cyllidol ar gyfer treth gwerth tir leol	20
5.	Prisio	23
6.	Casglu a gweinyddu	29
7.	Eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau	34
8.	Cysylltiadau â'r system gynllunio, trethi a buddion eraill	39
9.	Trosglwyddo	42
10.	Y data a ddefnyddir yn ein modelu	44
11.	Data ar orchudd tir a defnydd tir	49
12.	Gofynion data ar gyfer gweithredu treth gwerth tir	55
13.	Canlyniadau'r modelu	63
14.	Gwerthoedd tir preswyl	68
15.	Gwerthoedd tir dibreswyl	78
16.	Casgliadau ac argymhellion	80

Rhestr o dablau

Tabl 1.1: Refeniw rhai systemau treth gwerth tir	8
Tabl 1.2 Cymhariaeth ryngwladol o drethi lleol a threthi eiddo fel cyfran o gyfanswm refeniw treth	11
Tabl 10.2: Dosbarthiad data eiddo preswyl yn ôl band treth cyngor.....	46
Tabl 11.1: Trosolwg ar orchudd tir yng Nghymru	49
Tabl 13.1 - Cyfernodau Awdurdodau Lleol.....	64
Tabl 13.2 - Termau rhyngweithio	66
Tabl 14.1: Gwerthoedd tir preswyl a gwerthoedd eiddo yn ôl ardal awdurdod lleol.....	68
Tabl 14.1: ACEHG yn ôl degradd dosbarthiad gwerth tir	71
Tabl 14.3: Newid yn nosbarthiad y sylfaen dreth rhwng system treth y cyngor a system dreth gwerth tir	74
Tabl 14.4: Cydberthynas rhwng cydrannau Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru a (i) gwerth tir; (ii) newid yn y bil treth petai treth gwerth tir yn cymryd lle treth y cyngor	77
Tabl 15.1: Newid yn nosbarthiad y sylfaen dreth rhwng systemau trethi annomestig a threth gwerth tir	79

Rhestr o ffigyrau

Ffigwr 1.1: Treth gwerth tir	6
Ffigwr 11.1: Gorchudd tir	50
Ffigwr 11.2: Defnydd tir yng Nghaernarfon	52
Ffigwr 12.1: Tir cofrestredig	56
Ffigwr 12.2: Rhan o stent Montana	61
Ffigwr 14.1: Gwerthoedd tir preswyl fesul metr sgwâr ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (ACEHG)	70
Ffigwr 14.2: Gwerthoedd tir preswyl fesul metr sgwâr ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)	72
Ffigwr 14.3: Dosbarthiadau rhwymedigaethau treth gros o dan treth gwerth tir (TGT) a threth y cyngor (TC)	75

Geirfa

Acronym/Gair allweddol

Diffiniad

Ad valorem

Mewn cyfrannedd â gwerth amcangyfrifedig y nwyddau neu'r trafodyn dan sylw.

ACEHG

Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Ganol.

ACEHI

Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is.

AVM

Model prisio wedi ei awtomeiddio.

Stent

Cofnod swyddogol o berchenogion tir ac o swm a gwerth y tir maent yn berchen arno. Caiff ei ddefnyddio i gyfrifo swm y dreth sy'n ddyledus.

CORINE

Rhaglen gydlynw gwybodaeth am yr amgylchedd.

GIS

System wybodaeth ddaearyddol.

LUCS

Ystadegau newid defnydd tir.

1. Cyflwyniad a chyd-destun

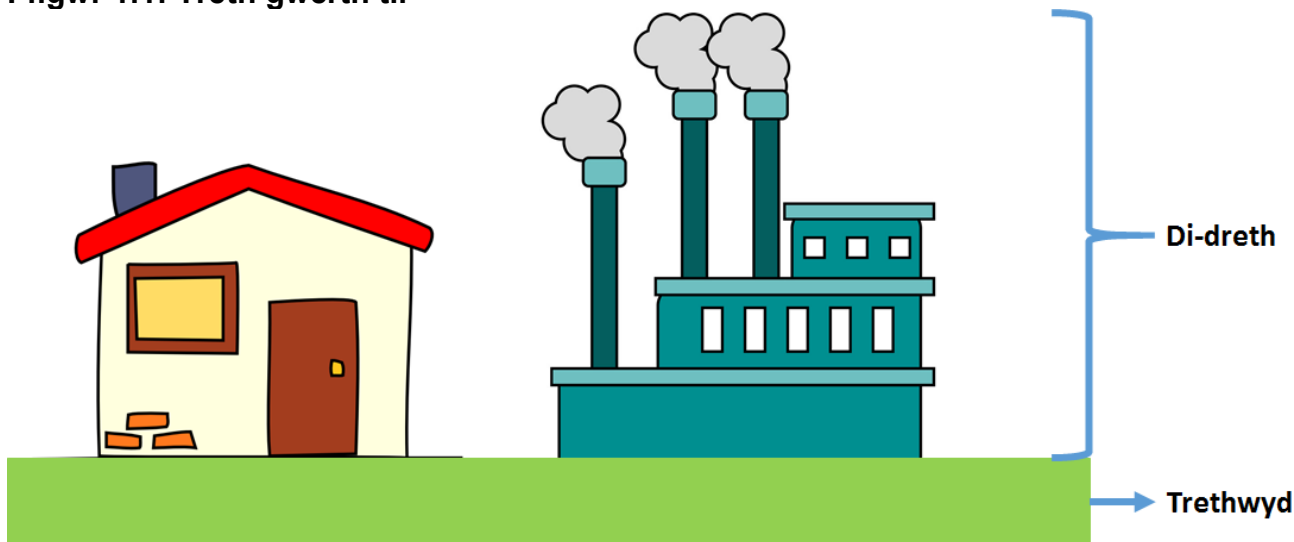
- 1.1 Prif ddiben yr asesiad hwn yw darparu gwerthusiad cychwynnol o ddichonoldeb ymarferol treth gwerth tir leol yng Nghymru i ddisodli'r trethi lleol presennol - sef treth y cyngor ac ardrethi annomestig - a nodi pa waith pellach y byddai angen ei wneud er mwyn cyflwyno polisi o'r fath.
- 1.2 Mae'r adroddiad hwn yn nodi sut y gellid cynllunio fframwaith ar gyfer treth gwerth tir a fyddai'n gydnaws â'r amgylchedd sefydliadol, gwleidyddol ac economaidd cyfredol yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys ystyriaethau megis:
- Pa haenau o lywodraeth fyddai'n pennu'r cyfraddau i dreth gwerth tir leol;
 - Y data angenrheidiol er mwyn gweithredu a gweinyddu treth gwerth tir leol;
 - Y potensial o ran trin tir ac eiddo annomestig a thir ac eiddo domestig yn wahanol;
 - Pa ryddhadau, eithriadau neu gyfyngiadau a allai fod yn berthnasol o dan system dreth gwerth tir leol;
 - Dulliau casglu a gweinyddu;
 - Cysylltiadau â'r system gynllunio;
 - Y berthynas gyda threthi tir ac eiddo eraill;
 - Trosglwyddo i system newydd fyddai'n disodli'r trethi lleol presennol; a
 - Dulliau prisio a gofynion ailbrisio.
- 1.3 Hefyd, mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canlyniadau modelu rhagarweiniol o werth tir preswyl yng Nghymru yn ogystal ag amcangyfrifon o werth tir dibreswyl. Mae'r modelu hwn wedi ein galluogi i bennu cyfraddau'r dreth gwerth tir y byddai'n rhaid eu defnyddio er mwyn codi refeniw trethi sy'n hafal i'r system drethiant leol gyfredol. Mae hefyd wedi caniatáu inni nodi'r heriau a'r cyfyngiadau y byddai'n rhaid eu goresgyn er mwyn datblygu model mwy soffistigedig o werth tir yng Nghymru.

Beth yw treth gwerth tir?

- 1.4 Ardoll ad valorem ar werth tir heb ei wella yw treth gwerth tir, a delir fel arfer yn flynyddol gan berchennog y tir.

- 1.5 Yn wahanol i'r rhan fwyaf o drethi eiddo, mae treth gwerth tir yn diystyru gwerth unrhyw welliannau a wneir i'r tir, gan gynnwys unrhyw adeiladau, peirianwaith neu beiriannau sydd ar y tir. Dangosir y cysyniad hwn yn ffigwr 1.1.

Ffigwr 1.1: Treth gwerth tir



Beth sy'n pennu gwerth tir?

- 1.6 Mae gwerth ariannol tir yn dibynnu'n bennaf ar ddau ffactor: lleoliad y tir a'r defnydd a ganiateir arno.
- 1.7 Y system gynllunio sy'n pennu'r defnydd a ganiateir - h.y. a ganiateir adeiladu ffatri, swyddfeydd neu dai ar y tir.
- 1.8 Mae gwerth lleoliad yn dibynnu ar nifer o ffactorau, megis:
- Mynediad at isadeiledd ac ansawdd yr isadeiledd hwnnw; gan gynnwys ffyrdd, rheilffyrdd a band eang.
 - Mynediad at wasanaethau ac amwynderau lleol ac ansawdd y gwasanaethau a'r amwynderau hynny; gan gynnwys ysgolion, ysbytai a siopau.
 - Ffactorau amgylcheddol, megis sŵn a llygredd aer.
 - Cryfder y marchnadoedd llafur lleol.

Y sail resymegol dros dreth gwerth tir

- 1.9 Ceir tystiolaeth empirig gadarn bod codi trethi rheolaidd ar eiddo sefydlog yn cael effaith gadarnhaol ar berfformiad economaidd. Er enghraifft, mae Cournède et al (2018) wedi canfod bod cynnydd mewn trethi ar eiddo sefydlog, gyda chyllideb

fantoleddig, yn arwain at ragor o gynnydd mewn twf economaidd na'r newidiadau i bolisiau treth eraill y buont yn eu hystyried, heb i hynny effeithio ar lefelau anghydraddoldeb incwm.

- 1.10 Yn anffodus, nid yw Cournède et al (2018) yn rhoi ystyriaeth benodol i dreth gwerth tir ac nid ydym yn ymwybodol o unrhyw astudiaethau tebyg sy'n gwneud hynny. Mae'n debyg bod hynny oherwydd nifer gyfyngedig a natur y systemau treth gwerth tir sy'n bodoli yn y byd go iawn (gweler paragraff 1.14). Ond ceir dadleuon damcaniaethol cryf o blaid treth gwerth tir, sy'n awgrymu y gellid disgwyl i dreth gwerth tir gefnogi dyrannu adnoddau'n fwy effeithiol a pherfformiad economaidd cryfach na threthi eiddo eraill.
- 1.11 Mae pob un o'r prif ffactorau sy'n pennu gwerth tir heb ei wella y tu hwnt i reolaeth y tirfeddiannwr. Yn hytrach, cânt eu pennu gan weithredoedd a phenderfyniadau'r gymdeithas ehangach - megis penderfyniadau ynglŷn â buddsoddi mewn isadeiledd¹ a darparu gwasanaeth cyhoeddus². Oherwydd hyn, gallai fod yn deg trethu'r adenillion ar dir, er mwyn iddynt gael eu rhannu â'r gymdeithas ehangach yn hytrach na'u cadw ym meddiant y tirfeddiannwr yn unig ar ffurf cynnydd mewn gwerth asedau.
- 1.12 O'r herwydd, mae treth gwerth tir yn debygol o fod yn effeithlon yn economaidd. Yn gyffredinol mae trethi yn newid y cymhellion y mae pobl yn eu hwynebu, ac felly'n newid eu hymddygiad. Er enghraifft, gall ardrethi annomestig leihau'r cymhelliad i fusnesau fuddsoddi mewn peirianwaith a pheiriannau³, a thrwy hynny leihau lefel gyfanredol y buddsoddiad yn yr economi⁴. I'r gwrthwyneb, mae'r cyflenwad o dir heb ei wella yn sefydlog ac felly ni all cynyddu'r dreth ar dir heb ei wella ddylanwadu ar faint o dir sydd ar gael.

¹ Er enghraifft, mae Ahlfeldt (2013) yn amcangyfrif bod ymestyn llinell Jubilee y London Underground wedi arwain at gynnydd cyfanredol yng ngwerth tir o bron i £716 miliwn ym mhrisiau 1999 ac eithrio eiddo dibreswyl.

² Mae Gibbons a Machin (2008) yn darparu crynodeb o'r dystiolaeth ddigamsyniol bod gwerth ysgolion lleol yn cael ei gyfalafu ym mhrisiau tai. Maent yn awgrymu amcangyfrif consensws o tua 3-4% o bremiwm prisiau tai fesul cynnydd o un gwriad safonol yn sgôr gyfartalog profion ysgol. Yn yr un modd, mae Wang et al (2015) yn dod i'r casgliad bod cysylltiad cadarnhaol rhwng sawl arhosfan bws sydd o fewn pellter cerdded i eiddo a phris gwerthu'r eiddo.

³ Er enghraifft, cododd bil ardrethi annomestig Tata Steel £400,000 y flwyddyn ar ôl ailadeiladu ffwrnais chwyth gwerth £185m ym Mhort Talbot yn 2013 (gweler Pickard and Pooler 2016).

⁴ Gallai'r sylfaen dystiolaeth elwa o ymchwil empirig penodol ynglŷn ag effeithiau ardrethi annomestig ar lefelau buddsoddi.

- 1.13 Oherwydd hyn, caiff treth gwerth tir gefnogaeth eang o bob rhan o'r maes economeg. Ymhlith y cefnogwyr mwyaf nodedig mae Adam Smith⁵, John Stuart Mill⁶, Milton Freedman⁷ a James Mirrlees⁸.

Y dreth gwerth tir ar waith

- 1.14 Mae'n bwysig nodi, er gwaethaf y ffaith fod llawer o economegwyr yn gefnogol i dreth gwerth tir, fod systemau treth o'r fath ymhell o fod yn gyffredin. Ceir nifer o wahanol systemau treth gwerth tir ledled y byd. Ond prin yw'r rhai sy'n codi symiau mawr o refeniw. Yr eithriadau, sy'n casglu refeniw ar raddfa debyg i'r trethi lleol cyfredol yng Nghymru, yw Denmarc, Seland Newydd a Queensland yn Awstralia.

Tabl 1.1: Refeniw rhai systemau treth gwerth tir

	Arian Cyfred Lleol	Cywerth sterling
Queensland, Awstralia (2016/17)	A \$1,082m	£561m
Estonia (2016)	€58m	£49m
Seland Newydd (2015)	NZ \$5,389m	£2,684m
Denmarc (2016)	DKK 28,436m	£3,216m

Ffynhonnell: Hughes et al. (2018)

- 1.15 Ceir amrywiaeth sylweddol rhwng y systemau â'i gilydd. Yn Nenmarc, mae cyfraddau treth yn amrywio ar draws bwrdeistrefi, o 1.6% i 3.4%. Mae tir amaethyddol a thir coedwigaeth ac adeiladau cyhoeddus yn talu cyfradd is. Yn Estonia, mae cyfraddau treth yn amrywio yn dibynnu ar ddefnydd tir. Yn Queensland, mae cyfraddau cyson i'r dreth tir daleithiol waeth beth y defnydd tir, ond mae gwahaniaeth hefyd rhwng unigolion a chwmnïau. Mae'r gyfradd dreth yn un gynyddol. Yn achos unigolion, mae'r gyfradd dreth yn cynyddu o 0% i werthoedd trethadwy sydd islaw A\$600,000 i gyfradd ymylol o 1.75% i werthoedd trethadwy sydd dros A\$5,000,000. Yn Seland Newydd, gall llywodraeth leol ddewis y sail ar

⁵ "The annual produce of the land and labour of the society, the real wealth and revenue of the great body of the people, might be the same after such a tax as before. Ground-rents and the ordinary rent of land are, therefore, perhaps, the species of revenue which can best bear to have a peculiar tax imposed upon them." Adam Smith - Wealth of Nations (1776), Llyfr V, Pen. 2, Erth.1.

⁶ "Landlords grow rich in their sleep without working, risking or economizing. The increase in the value of land, arising as it does from the efforts of an entire community, should belong to the community and not to the individual who might hold title." John Stuart Mill - Political Economy (1848), Llyfr V, Pen. 2, Ad. 5.

⁷ "So the question is, which are the least bad taxes? In my opinion the least bad tax is the property tax on the unimproved value of land, the Henry George argument of many, many years ago." An Interview with Milton Friedman (Human Events 1978).

⁸ "There is a strong case for introducing a land value tax. In the foreseeable future, this is likely to mean focusing on finding ways to replace the economically damaging business rates system with a land value tax." Adam et al (2011), Casgliadau Pennod 16.

gyfer eu trethi tir ac eiddo, yn ogystal â'r cyfraddau maent yn eu codi. Ceir trosolwg manylach ar y profiad rhyngwladol ym Mhennod 6 ac yn Atodiad IV Hughes et al. (2018).

Y system dreth leol gyfredol yng Nghymru

- 1.16 Ar hyn o bryd, ceir dau fath o drethiant lleol yng Nghymru. Cyflwynwyd ardrethi annomestig ym 1990, a threth y cyngor ym 1993. Mae'r ddau yn enghreifftiau o drethi rheolaidd ar sail eiddo, ond mae i'r ddau nodweddion gwahanol iawn. Nodwedd allweddol trethi lleol, yn ôl y diffiniad yn neddfwriaeth y DG⁹, yw bod rhaid i'r holl reffeniw a godir o'r trethi hyn ariannu gwariant awdurdodau lleol.
- 1.17 Tra bod ardrethi annomestig yn cael eu casglu'n lleol, mae derbyniadau'n cael eu cyfuno'n ganolog gan Lywodraeth Cymru ac yna cânt eu dosbarthu ar sail angen. Mae gwerth ardrethol pob eiddo yn cyfateb i werth rhentu tybiannol blyneddol yr eiddo - gan gynnwys unrhyw beirianwaith a pheiriannau sefydlog - ar ddyddiad y prisiad¹⁰. Yna pennir y dreth sy'n daladwy yn defnyddio lluosydd a bennir gan Lywodraeth Cymru¹¹. Felly, nid oes gan lywodraeth leol unrhyw ran mewn pennu lefel yr ardrethi annomestig, ac eithrio rhai mân ryddhadau dewisol. Yn 2018-19, cododd ardrethi annomestig £1,050 miliwn yn gyfanredol ledled Cymru, sy'n cyfrif am 12.9% o reffeniw gros llywodraeth leol (StatsCymru).
- 1.18 Mewn cyferbyniad, mae reffeniw treth cyngor yn cael ei gasglu a'i gadw'n lleol. Neilltuir pob eiddo domestig i un o naw band, yn seiliedig ar werth yr eiddo ar adeg yr ailbrisiad diwethaf yn 2003. Mae gan awdurdodau lleol lefel uchel o ddisgresiwn wrth bennu'r gyfradd dreth flynyddol ar gyfer eiddo Band D er mwyn bodloni cynlluniau gwariant lleol. Mae'r dreth sy'n daladwy ar eiddo mewn bandiau eraill yn hafal i gymhareb cyfradd Band D. Llywodraeth Cymru sy'n pennu'r cymarebau hyn

⁹ Mae Atodlen 7 Deddf Llywodraeth Cymru 2006 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cymru 2017) yn nodi "trethi lleol i ariannu gwariant awdurdodau lleol (er enghraifft, treth y cyngor ac ardrethi annomestig)".

¹⁰ Ar hyn o bryd, mae prisiadau'n cael eu cynnal unwaith bob pum mlynedd, a chafodd y prisiad diwethaf ei gynnal yn 2017.

¹¹ Ar hyn o bryd, mae unrhyw gynnydd i'r lluosydd ynghlwm â mesur chwyddiant y Mynegai Prisïau Defnyddwyr. Mae cynnydd i'r lluosydd wedi ei gyfyngu i'r Mynegai Prisïau Adwerthu gan Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988, er y bydd hyn yn cael ei newid yn barhaol trwy'r Bil Llywodraeth Leol ac Etholiadau Cymru (2019).

yn ganolog. Casglodd treth y cyngor refeniw o £1,561 miliwn yn 2018-19¹², sy'n cyfrif am 19.2% o refeniw gros llywodraeth leol (ibid.).

- 1.19 Mae gan y ddwy dreth ystod eang o ryddhadau, gostyngiadau ac eithriadau, y caiff y rhan fwyaf ohonynt eu pennu'n ganolog gan Lywodraeth Cymru, er bod rhywfaint o ddisgresiwn lleol o ran hyn.
- 1.20 Daw gweddill y 67.9% o refeniw llywodraeth leol yn 2018-19 ar ffurf grantiau gan Lywodraeth Cymru, cyrff eraill ac incwm arall a godwyd yn lleol.
- 1.21 Mae'r system dreth leol gyfredol yng Nghymru wedi cael ei beirniadu. Mae ardrethi annomestig wedi cael eu beirniadu am beidio ag annog busnesau i fuddsoddi, tra bo treth y cyngor wedi cael ei beirniadu am beidio â chynyddu mewn perthynas â gwerth eiddo. Mae'r system gyfan wedi ei beirniadu am fod yn or-ganolog ac am leihau cymhelliad awdurdodau lleol i dyfu eu sylfaen dreth eu hunain a rhoi hwb i'w heconomiâu lleol¹³.
- 1.22 Roedd y refeniw a godwyd drwy'r ddwy dreth yn cynrychioli 9.2% o gyfanswm y derbyniadau treth yng Nghymru yn 2018-19 (Ifan et al 2019). O gymharu'n rhyngwladol, mae hyn yn cyfateb i gyfran nodweddiadol trethi lleol fel rhan o gyfanswm refeniw llywodraeth. Cyfran gyfartalog trethi lleol fel rhan o refeniw gyffredinol llywodraeth ar draws gwledydd yr OECD yn 2014 oedd 10.7% (gweler tabl 1.2).
- 1.23 Ond er bod trethi eiddo sefydlog yn dreth allweddol ar lefel is na llywodraeth ganolog mewn llawer o wledydd, mae'n anghyffredin i drethi lleol fod yn seiliedig ar eiddo yn unig. Mae'r refeniw a godir trwy'r ddwy dreth eiddo leol yng Nghymru yn uchel, er nad yn eithriadol felly, o gymharu'n rhyngwladol. Cyfran gyfartalog trethi ar sail eiddo fel rhan o refeniw gyffredinol llywodraeth ar draws gwledydd yr OECD yn 2014 oedd 10.7% (gweler tabl 1.2).

¹² Sylwer mai hwn yw'r ffigwr net a dderbynnir gan lywodraeth leol. Mae'n cynnwys £290 miliwn o gyllid yr heddlu a gesglir trwy system dreth y cyngor. Mae'r ffigwr yn net o £252 miliwn o ostyngiadau treth y cyngor i aelwydydd incwm isel a rhyddhadau ac eithriadau eraill.

¹³ Gweler, er enghraifft, yr adroddiad yn 2016 gan y Comisiwn Annibynnol Cymru ar Gyllid Llywodraeth Leol, (Travers et al 2016).

Tabl 1.2 Cymhariaeth ryngwladol o drethi lleol a threthi eiddo¹⁴ fel cyfran o gyfanswm refeniw treth

	Trethi lleol fel cyfran o gyfanswm refeniw treth (2014)	Trethi eiddo fel cyfran o gyfanswm refeniw treth (2016)
Sweden	36.9	2.2
Denmarc	25.0	4.0
Gwlad yr Iâ	24.5	5.4
Japan	23.5	8.3 *
Y Ffindir	23.5	3.6
Latfia	19.5	3.3
Korea	16.9	11.7
Yr Eidal	16.5	6.0
Y Swistir	15.3	7.1
Yr Unol Daleithiau	14.1	15.4
Norwy	13.9	3.3
Gwlad Pwyl	13.4	3.6
Ffrainc	13.0	9.5
Slofenia	10.6	1.8
Canada	10.3	11.9
Sbaen	10.0	7.5
Twrci	9.4	4.5
Yr Almaen	8.2	2.7
Israel	8.0	10.0
Chile	7.6	5.4
Portiwgal	7.2	4.0
Seland Newydd	6.7	6.0
Hwngari	5.7	2.8
Y Deyrnas Gyfunol ¹⁵	5.0	12.6
Gwlad Belg	4.6	7.9
Yr Iseldiroedd	3.8	4.0
Awstralia	3.5	10.8 *
Lwcsembwrg	3.3	9.6
Awstria	3.2	1.3
Gwlad Groeg	3.0	8.1
Iwerddon	2.8	5.6
Gweriniaeth Slofacia	2.7	1.3
Mecsico	1.6	1.9 *
Y Weriniaeth Tsiec	1.2	1.4
Estonia	1.1	0.7
Lithwania	Amh	1.3
Cyfartaledd heb ei bwysoli	10.7	5.7

* Data 2015 yw data treth eiddo Awstralia, Japan a Mecsico.

Ffynhonnell: OECD (2016); OECD Revenue Statistics.

¹⁴ Mae 'trethi eiddo' yn cynnwys trethi rheolaidd a threthi ar sail digwyddiadau.

¹⁵ Sylwer, mae trethi lleol yn y Deyrnas Gyfunol yn cynnwys dim ond y dreth cyngor (a'r hyn sy'n cyfateb yng Ngogledd Iwerddon, Ardrethi Domestig). Nid yw ardrethi annomestig yn cael eu hystyried gan yr OECD fel treth leol oherwydd nad oes gan lywodraeth leol ddisgresiwn terfynol i bennu ac amrywio'r gyfradd dreth. Rydym yn amcangyfrif mai'r ffigwr cyfatebol o gynnwys ardrethi annomestig fyddai 9%.

Trefn yr adroddiad

- 1.24 Mae gweddill yr adroddiad wedi ei drefnu fel a ganlyn:
- 1.25 Mae Adran 2 yn esbonio'r dulliau methodolegol yr ydym wedi eu defnyddio wrth gynnal yr asesiad hwn.
- 1.26 Mae Adrannau 3 i 9 yn ystyried bras egwyddorion ar gyfer cynllunio treth gwerth tir leol, ac yn adrodd am ganfyddiadau agweddau ansoddol ein hymchwil.
- 1.27 Mae a wnelo Adrannau 10 i 12 â data. Maent yn trafod y data y seiliwyd ein modelu arno ac yn nodi pa ddata pellach y credwn fod ei angen i allu modelu gwerthoedd tir mewn dull mwy manwl a soffistigedig yng Nghymru.
- 1.28 Mae Adran 14 yn cyflwyno canlyniadau ein model hedonig o brisiau tir. Rydym wedi defnyddio'r canlyniadau hyn i bennu amcangyfrifon gwerth tir ar gyfer tir preswyl a thir dibreswyl. Cyflwynir yr amcangyfrifon hyn, a'u goblygiadau ar gyfer dosbarthu'r sylfaen dreth o dan dreth gwerth tir, yn adrannau 0 ac 16 yn y drefn honno. Rydym yn nodi casgliadau rhagarweiniol a meysydd i waith pellach trwy gydol yr adroddiad. Yn adran 16, rydym yn dwyn ynghyd brif gasgliadau ein gwaith ac yn darparu argymhellion allweddol ar gyfer gwaith pellach yn ogystal ag argymhellion ar gyfer y posibilrwydd o weithredu treth gwerth tir leol yng Nghymru.

2. Methodoleg

- 2.1 Defnyddiodd y project ymchwil hwn ddulliau cymysg, a oedd yn cynnwys agweddau ansoddol a meintiol. Mae'r adran hon yn crynhoi'r gwahanol ddulliau a ddefnyddiwyd.

Cyfweliadau

- 2.2 Bwriad cam cyfweliadau'r ymchwil oedd dod i ddeall pa feysydd eraill posib sydd angen sylw pellach a chlywed barn am yr heriau a'r cyfleoedd fyddai'n codi o gyflwyno treth gwerth tir leol yng Nghymru. Amcan y cyfweliadau oedd cael barn a safbwyntiau nifer o wahanol arbenigwyr mewn meysydd sy'n berthnasol i dreth gwerth tir; gan gynnwys prisio, data, cynllunio, gweinyddu a chasglu treth. Aethpwyd ar ofyn arbenigwyr o wahanol gategorïau gan gynnwys llywodraeth leol, Llywodraeth Cymru, y byd academiaidd a chyrff proffesiynol.
- 2.3 Cafodd 28 o bobl eu cyfweld, a chynhaliwyd pob cyfweliad gan un o ddau ymchwilydd, er mwyn sicrhau rhywfaint o gysondeb. Cynhaliwyd pob cyfweliad rhwng 11 Mehefin a 15 Gorffennaf 2019.
- 2.4 Roedd hyn yn cynnwys 17 cyfweliad unigol, un cyfweliad lle cafodd dau eu cyfweld a thrafodaeth grŵp ffocws lle cafodd naw eu cyfweld. Cynhaliwyd y ddau gyfweliad grŵp a thri o'r cyfweliadau unigol wyneb yn wyneb yng ngweithleoedd y sawl oedd yn cael eu cyfweld. Cynhaliwyd un cyfweliad unigol wyneb yn wyneb ym Mhrifysgol Bangor. Cynhaliwyd gweddill y cyfweliadau dros y ffôn. Gwnaed hyn o herwydd mai dyna pryd roedd y bobl oedd yn cael eu cyfweld ar gael.
- 2.5 Cafodd 22 o gysylltiadau ymchwil eu hawgrymu ar y dechrau gan Lywodraeth Cymru fel pobl y dylid ystyried eu cyfweld ac o'u plith gwrthododd dau ohonynt gael eu cyfweld. Yn dilyn hynny, cynyddodd nifer y bobl i'w cyfweld yn gyflym drwy gynnwys wyth enw arall a gafodd eu hargymell gan y garfan gyntaf o bobl a gafodd eu cyfweld.
- 2.6 Roedd y cyfweliadau'n lled-strwythuredig gyda rhestr o gwestiynau craidd, a rhyddid i fynd ar drywydd yr atebion i'r cwestiynau hynny ac archwilio'n fanylach unrhyw faterion a godwyd gan y sawl oedd yn cael eu cyfweld. Dechreuodd pob cyfweliad

gyda'r un cwestiwn penagored ac yna roedd y cwestiynau dilynol yn amrywio yn ôl categori'r sawl oedd yn cael ei gyfweld e.e. llywodraeth leol neu arbenigwr prisio. Mae'r dull hwn yn cynnig hyblygrwydd i holi ymhellach mewn ymateb i'w hatebion wrth i'r cyfweiliad fynd rhagddo. Darperir rhestr gynhwysfawr o gwestiynau'r cyfweiliadau yn Atodiad A.

- 2.7 Ar gyfartaledd roedd pob cyfweiliad yn para 50 munud. Cafodd y cyfweiliadau eu recordio'n ddigidol, a chymerwyd nodiadau ym mhob un. Ni chafodd data'r cyfweiliadau eu codio ond cyfarfu'r ddau gyfwelydd ymchwil yn rheolaidd i rannu gwybodaeth a safbwyntiau ynglŷn â'r materion arwyddocaol a materion oedd yn codi dro ar ôl tro. O ystyried natur ansoddol y dull a ddefnyddiwyd, nid ydym wedi ceisio disgrifio na chyflwyno'r safbwyntiau hyn fel canran o'r bobl a gafodd eu cyfweld.
- 2.8 Cyflwynir rhai dyfyniadau o'r cyfweiliadau yn yr adroddiad hwn i gyfrannu at y drafodaeth; mae'r rhain yn ddienw.

Galwad am dystiolaeth

- 2.9 Ceisiodd hefyd gael barn rhanddeiliaid eraill trwy wneud galwad agored am dystiolaeth. Gellir gweld testun yr alwad honno yn Atodiad B.
- 2.10 Bu'r alwad am dystiolaeth yn agored rhwng 1 a 30 Mehefin 2019, ar wefan Prifysgol Bangor.
- 2.11 Cafodd yr alwad am dystiolaeth ei lledaenu trwy rwydweithiau cysylltiadau'r awduron ar e-bost a Twitter.
- 2.12 Cafwyd chwe ymateb ffurfiol i'r alwad am dystiolaeth, ynghyd â rhywfaint o ohebiaeth anffurfiol. Ymhlith yr ymatebion ffurfiol cafwyd pedwar ymateb gan gynrychiolwyr rhai o'r grwpiau yr effeithir arnynt fwyaf gan y bwriad o gyflwyno treth gwerth tir leol yng Nghymru, a dau gan unigolion a chanddynt ddiddordeb mwy cyffredinol mewn treth gwerth tir.

Adolygiad llenyddiaeth

- 2.13 Mae treth gwerth tir yn bwnc pwysig ac mae wedi cael cryn dipyn o sylw academiaidd yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru restr i ni o rai papurau ymchwil perthnasol, gan gynnwys ymchwil i ariannu llywodraeth leol, astudiaethau am y sefyllfa yn yr Alban a materion sy'n ymwneud â'r Unol Daleithiau. Arweiniodd cyfeiriadau yn y papurau ymchwil hynny at bapurau pellach i'w hadolygu. Cyfrannodd hyn at ein dealltwriaeth wrth ddrafftio cwestiynau ar gyfer y cyfweiliadau. Wrth gynnal y cyfweiliadau fel rhan o'r ymchwil, awgrymodd rhai o'r bobl a gafodd eu cyfweld bapurau a deunyddiau cyfeirio eraill yn ymwneud â threth gwerth tir a materion cysylltiedig, megis datblygiadau mewn technoleg a thechnegau GIS (system gwybodaeth ddaearyddol).
- 2.14 Wrth ymchwilio i natur data stentaidd mewn awdurdodaethau eraill, yn ogystal â defnyddio cyfeiriadau y daethpwyd o hyd iddynt mewn chwiliad ar-lein am ymchwil i stentiau, cafodd cyfeiriadau pellach eu hawgrymu gan unigolion y buom mewn cysylltiad â hwy yn yr International Federation of Surveyors ac yn y Montana State Library.

Dadansoddi data gofodol

- 2.15 Mae Adran 11 yn cyflwyno dadansoddiad o'r gorchudd tir ac o'r defnydd tir yng Nghymru. Gwnaed y dadansoddiad hwn yn defnyddio meddalwedd QGIS, rhaglen GIS cod agored sy'n galluogi rhywun i weld, golygu a dadansoddi data geo-ofodol.

Modelu gwerthoedd tir

- 2.16 Rydym wedi datblygu modelau beta (sylfaenol) o werthoedd tir yng Nghymru i gynorthwyo â chyrraedd amcanion y project. Er gwaethaf eu bod ar ffurf sylfaenol, mae'r modelau hyn yn sicrhau bod y canlyniadau sy'n cael eu cyflwyno yn yr adroddiad wedi eu cefnogi â thystiolaeth empirig.
- 2.17 Oherwydd y gwahaniaeth o ran faint o ddata sydd ar gael, rydym wedi datblygu modelau ar wahân ar gyfer gwerthoedd tir preswyl a gwerthoedd tir dibreswyl.

- 2.18 Mae'r holl fodelau wedi eu datblygu gan ddefnyddio meddalwedd Microsoft Excel a STATA ac maent yn seiliedig ar fethodoleg dadansoddi atchwel.

Modelu gwerthoedd tir preswyl

- 2.19 Cwblhawyd y gwaith o fodelu gwerthoedd tir preswyl mewn dau gam. Yn gyntaf, gwnaethpwyd atchweliad hedonig¹⁶ i bennu gwerthoedd tir cymharol rhwng gwahanol ardaloedd yng Nghymru. Yn ail, defnyddiwyd data'n ymwneud â gwerthiant tir heb ei wella ond lle ceir caniatâd cynllunio, er mwyn graddnodi gwerth absoliwt tir (h.y. ym mha ardaloedd mae gwerth tir yn hafal i 0).
- 2.20 Bydd y dadansoddiad atchwel hedonig ar gyfer y project hwn yn seiliedig ar y canlynol:

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_i + \beta_2 C_i + \beta_3 D_i + \varepsilon_i \quad (2.1)$$

pan mai Y_i yw i^{ed} gwerth y prisiau eiddo preswyl a arsylwyd, X_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd mewn matrices o fectorau rhes yn cynrychioli nodweddion yr eiddo, C_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd mewn matrices o fectorau rhes yn cynrychioli lleoliad yr eiddo mewn Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI) neu ardal awdurdod lleol, D_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd mewn matrices o fectorau rhes yn cynrychioli blynyddoedd, a ε_i yw'r term gwall.

- 2.21 Mae'r matrices o fectorau rhes C_i o ddiddordeb arbennig i'r project hwn gan mai dyma sy'n cynrychioli'r effaith y mae ACEHIau yn ei chael ar brisiau tir. Unwaith bod nodweddion eiddo (sy'n rheoli prisiau eiddo) wedi cael eu hystyried, bydd pris tir preswyl yn un o ffwythiannau fectorau rhes y matrices C_i .

¹⁶ Mae dadansoddiad atchwel hedonig yn ddull poblogaidd a ddefnyddir ym maes economeg i bennu pwysigrwydd cymharol y newidynnau sy'n effeithio ar bris nwydd (Rosen 1974). Mae'r fethodoleg yn boblogaidd oherwydd ei bod mor amlbwrpas ac oherwydd ei bod cystal am lunio brasamcan o werthoedd yn seiliedig ar ddewisiadau gwirioneddol pobl a busnesau. Rhoddir esboniad manylach ynglŷn ag atchweliad hedonig yn Atodiad C.

Amcangyfrif o werthoedd tir dibreswyl

- 2.22 Oherwydd y diffyg gwybodaeth sydd ar gael am nodweddion eiddo dibreswyl, defnyddir dull amgen i gyfrifo prisiau tir dibreswyl. Rydym yn defnyddio dull dau gam wrth gyfrifo prisiau tir dibreswyl.
- 2.23 Mae'r cam cyntaf yn golygu canfod a oes perthynas rhwng prisiau tir preswyl a phrisiau eiddo dibreswyl, gan reoli ar gyfer y math o eiddo (h.y. diwydiannol, swyddfa, arall, neu adwerthu)¹⁷. Yr hafaliad atchwel ar gyfer y cam cyntaf yw:

$$Y_i = \alpha + \beta_1 D_i + \beta_2 IIN_i + \beta_3 IOF_i + \beta_4 IOT_i + \beta_5 IRE_i + \beta_6 RV_i + \varepsilon_i \quad (2.2)$$

pan mai Y_i yw'r i^{ed} gwerth prisiau eiddo dibreswyl a arsylwyd, D_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd mewn matrices o fectorau rhes yn cynrychioli blynyddoedd, IIN_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o gyfernod pris tir diwydiannol*preswyl, IOF_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o gyfernod pris tir swyddfa*preswyl, IOT_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o gyfernod prisiau tir arall*preswyl, a IRE_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o gyfernod prisiau tir adwerthu*preswyl, RV_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd ar gyfer gwerth ardrethol a ε_i yw'r term gwall.

- 2.24 Os yw hafaliad 2.3 yn dangos perthynas arwyddocaol rhwng prisiau eiddo dibreswyl a phrisiau tir preswyl, yna mae'r ail gam yn golygu defnyddio dadansoddiad atchwel i ddeillio hafaliad i amcangyfrif prisiau eiddo dibreswyl ar sail gwerth hysbys eiddo eraill (gan gynnwys cyfernodau prisiau tir preswyl). Yr hafaliad atchwel ar gyfer yr ail gam yw:

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_i + \beta_2 IN_i + \beta_3 OF_i + \beta_4 OT_i + \beta_5 RE_i + \beta_6 RV_i + \varepsilon_i \quad (2.3)$$

pan mai Y_i yw'r i^{ed} gwerth prisiau eiddo dibreswyl a arsylwyd, X_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o gyfernod prisiau tir preswyl (C_i o Hafaliad 2.2), IN_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o eiddo diwydiannol, OF_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o eiddo swyddfa, OT_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o eiddo o fath arall, a RE_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd o eiddo adwerthu, RV_i yw'r i^{ed} gwerth a arsylwyd ar gyfer gwerth ardrethol a ε_i yw'r term gwall.

¹⁷ Mae'r mathau hyn o eiddo (sectorau SCAT) wedi eu cynnwys yn yr hafaliad fel ffactorau rhyngweithio (h.y. sut mae'r math o eiddo yn rhyngweithio â phrisiau eiddo preswyl).

3. Bras egwyddorion ar gyfer cynllunio treth gwerth tir leol

- 3.1 Mae Adrannau 4 i 8 yr adroddiad hwn yn ystyried gwahanol agweddau ar gynllunio system bosib ar gyfer treth gwerth tir leol. Er mwyn asesu addasrwydd yr amrywiol opsiynau hyn, yn gyntaf mae'n rhaid i ni amlinellu fframwaith o feini prawf perthnasol y gellir asesu'r opsiynau yn eu herbyn.

Nodweddion system dreth dda

- 3.2 Mae adolygiad Mirrlees (Adam et al 2011) yn nodi'r nodweddion canlynol fel rhai sy'n perthyn i system dreth dda (t.22):

- Effeithlonrwydd economaidd. Dylid lleihau unrhyw ystumiadau anfwriadol i gymhellion ac ymddygiad aelwydydd a busnesau;
- Effeithlonrwydd gweithredol: Â phopeth arall yn gyfartal, dylid lleihau costau gweinyddu a chydymffurfio
- Tryloywder. Dylai fod pobl yn gallu deall sut mae'r system dreth yn gweithio.
- Tegwch. Tegwch gweithdrefnau, osgoi gwahaniaethu, a thegwch o ran disgwyliadau dilys.

- 3.3 Yn yr adroddiad hwn, rydym yn ystyried elfennau o drethiant lleol yn hytrach na'r system dreth yn ei chyfanrwydd. Mae'n bwysig, felly, ein bod yn ystyried sut mae'r trethi sydd dan sylw yn ffitio o fewn y system dreth ehangach honno. Broadway a Shah (2009) sy'n darparu'r dadansoddiad pwysicaf o ffederaliaeth ariannol. Maent yn nodi pedair egwyddor gyffredinol ar gyfer rhannu trethi rhwng gwahanol lefelau o lywodraeth. Mae'r rhain yn cynnwys effeithlonrwydd economaidd ac effeithlonrwydd gweithredol y soniwyd amdanynt eisoes, yn ogystal ag:

- Cyfiawnder cenedlaethol. Swyddogaeth llywodraeth genedlaethol yw sicrhau bod pob dinesydd yn cael ei drin yn gyfartal. Felly'r llywodraeth genedlaethol dylai cael rheolaeth dros yr agweddau ailddosbarthiad o bolisi cyllidol.
- Atebolrwydd cyllidol. Yn gyffredinol, ceir rhagor o atebolrwydd cyllidol pan fo'n rhaid i lywodraeth leol ariannu rhagor o'i gwariant o'i refeniw ei hun. Dylai atebolrwydd olygu bod llywodraeth leol yn fwy gwyliadwrus ac yn fwy ymwybodol o gost. Dylai hefyd wneud llywodraeth leol yn fwy annibynnol.

- 3.4 Mae'r chwe maen prawf yn rhoi sylfaen ddefnyddiol ar gyfer asesu unrhyw newid posib i'r system dreth leol yng Nghymru.
- 3.5 Mae Fframwaith Polisi Trethi Llywodraeth Cymru (Llywodraeth Cymru 2017) yn nodi pum egwyddor ar gyfer trethi yng Nghymru sy'n gyson â'r chwe maen prawf:
- Codi refeniw i ariannu gwasanaethau cyhoeddus.
 - Cyflawni amcanion polisi, arbennig i hybu swyddi a thwf economaidd.
 - Syml, clir a sefydlog.
 - Cydweithio a chynnwys.
 - Creu Cymru fwy cyfartal.

4. Fframwaith ffederal cyllidol ar gyfer treth gwerth tir leol

- 4.1 Yn y bôn, mae fframweithiau ffederal cyllidol yn ymwneud â chydbwysu cronni risgiau yn erbyn atebolrwydd ac ymreolaeth llywodraeth leol. Mae tensiwn naturiol rhwng atebolrwydd lleol a chymell awdurdodau i dyfu eu sylfaeni treth ar y naill law, a'r angen i gydraddoli canlyniadau ledled Cymru a darparu cyllid digonol ar gyfer gwasanaethau ar y llaw arall. I fynegi hyn fel y gwnaeth Broadway a Shah (2009), ceir cyfaddawd rhwng cyfiawnder cenedlaethol ac atebolrwydd ariannol.
- 4.2 Ar hyn o bryd yng Nghymru, mae'r system dreth leol yn cronni bron pob risg¹⁸. Yr unig risg sylweddol nad yw'n cael ei gronni yw'r risg sy'n gysylltiedig â chasglu treth cyngor. O ganlyniad, ar hyn o bryd mae gan lywodraeth leol Cymru lefelau isel o ymreolaeth gyllidol o gymharu â'r cyfartaledd Ewropeaidd¹⁹. Ar draws Ewrop cyfran ganolrifol y refeniw a gynhyrchir gan drethi o dan reolaeth leol yn 2012 oedd 41%²⁰. Yng Nghymru, treth cyngor yw'r unig dreth y mae gan lywodraeth leol unrhyw reolaeth polisi drosti ac roedd yn cyfrif am 20% o refeniw gros llywodraeth leol yn 2018-19.
- 4.3 Mae'n bosib meddwl bod systemau treth lleol yn fodd o ddatganoli mewn pedwar dimensiwn gwahanol:
- casglu refeniw,
 - asesu rhwymedigaeth,
 - gosod polisi, gan gynnwys rhoi rhyddhadau, eithriadau neu bremiymau, a
 - phennu cyfraddau.
- 4.4 Er enghraifft, yn achos ardrethi annomestig, cesglir y refeniw yn lleol ond pennir y cyfraddau'n ganolog. Yn achos treth y cyngor, caiff y refeniw ei gasglu a chaiff y

¹⁸ Mae'r "Llyfr Gwyrdd" Gwybodaeth Gefndir ar gyfer Asesiadau o Wariant Safonol (Llywodraeth Cymru 2019) yn nodi'n fanwl y mecanwaith ar gyfer pennu dosbarthiad y Grant Cynnal Refeniw a refeniw ardrethi annomestig wedi ei ailddosbarthu. Yn fyr, mae Llywodraeth Cymru yn cynnal Asesiad o Wariant Safonol ar gyfer pob awdurdod lleol, sy'n cynnwys Grant Cynnal Refeniw, ardrethi annomestig wedi eu hailddosbarthu a chyfanswm incwm tybiannol treth y cyngor y gallai pob awdurdod lleol ei godi, yn seiliedig ar ffigwr treth y cyngor safonol wedi ei luosi â sylfaen dreth yr awdurdod. Dim ond trwy amrywio eu cyfradd treth cyngor o'r gyfradd safonol y gall awdurdodau lleol amrywio eu cyllideb yn sylweddol o'r Asesiad o Wariant Safonol.

¹⁹ Mae hyn yn wir am lywodraeth leol ledled y Deyrnas Gyfunol, fel y gwelir yn y Local Autonomy Index for European Countries (Ladner et al 2015). Mae Adroddiad Comisiwn Williams (Williams 2014) yn darparu trafodaeth eang ynglŷn ag ymreolaeth awdurdodau lleol yng Nghymru.

²⁰ Ffynhonnell: Tabl 16 Cronfa Ddata Datganoli Cyllidol yr OECD.

gyfradd ei phennu'n lleol. Llunnir polisi yn achos y ddwy dreth yn bennaf ar lefel genedlaethol, gyda rhai elfennau cyfyngedig wedi eu datganoli i lywodraeth leol. Caiff meini prawf llawer o'r rhyddhadau a'r eithriadau ar gyfer ardrethi annomestig a threth cyngor eu llunio'n ganolog, ond caniateir sawl elfen o ddisgresiwn lleol wrth gymhwyso rhai cynlluniau rhyddhad, a cheir hefyd bwerau dewisol cyffredinol dan y ddwy dreth.

- 4.5 Roedd yn amlwg o'r cyfweiliadau bod casglu yn cael ei ystyried fel rhan hanfodol o syniadaeth Llywodraeth Cymru a llywodraeth leol ynglŷn â threthiant lleol. Prin oedd y dystiolaeth bod datganoli'r gwaith o lunio polisi ar flaen meddwl y cynrychiolwyr o Lywodraeth Cymru neu lywodraeth leol y buom yn siarad â hwy²¹.
- 4.6 Roedd rhai o'r bobl a gafodd eu cyfweld o'r farn bod diffyg sgiliau a chymwyseddau o fewn llywodraeth leol yn cyfyngu ar ymreolaeth gyllidol. Ond roedd eraill yn dadlau mai enghraifft yw hyn o 'p'un ddaeth gyntaf, yr wy ynteu'r iâr' a hyd nes bod y pwerau'n cael eu datganoli, ni fydd galw am y sgiliau a'r cymwyseddau angenrheidiol ac ni fyddant yn cael eu datblygu. Er enghraifft:
- “Os ydych yn credu y dylid ymddiried yn [llywodraeth] leol i wneud pethau ond nag yw hynny'n bosib oherwydd nad oes ganddi'r gallu na'r cymhwysedd, nid yw hynny'n reswm i beidio â rhoi'r pwerau hynny iddo oherwydd bydd yn rhaid datblygu'r galluoedd a'r cymwyseddau hynny wedyn.”
- 4.7 Deddfir ar gyfer llawer o'r gwasanaethau y mae llywodraeth leol yn eu darparu yng Nghymru ar lefel genedlaethol, gan gynnwys y ddau brif faes gwariant, sef gofal cymdeithasol ac addysg. Yn y meysydd hyn, cyfyngedig yw disgresiwn a rheolaeth llywodraeth leol dros ddarparu gwasanaethau a thrwy hynny wariant ac felly, yn unol â'r meini prawf cyfiawnder cenedlaethol sy'n cael eu trafod ym mharagraff 3.3, mae cronni adnoddau ledled y wlad yn fwy priodol. Ond ceir llawer o feysydd cyfrifoldeb lle mae gan lywodraeth leol ddisgresiwn sylweddol dros wariant ac felly

²¹ Mae dau brif eithriad i'r rheol hon. Yn gyntaf, ystyriwyd effaith cadw ardrethi annomestig (fel a wneir yn Lloegr), pe bai polisi tebyg yn cael ei fabwysiadu yng Nghymru (gweler, er enghraifft, Kapitsinis and Daria 2018 a Morgan 2016). Yn ail, mae rhai awdurdodau lleol wedi bras ystyried y posibilrwydd o geisio pwerau i amrywio'r gymhareb rhwng bandiau treth cyngor.

byddai cyfateb ymreolaeth ariannol â'r pwerau hyn yn gyson â'r meini prawf atebolrwydd cyllidol.

Casgliad rhagarweiniol:

Dylai unrhyw gyfundrefn dreth leol newydd wneud cysylltiad penodol rhwng rheolaeth leol dros wasanaethau ac atebolrwydd lleol trwy ddatganoli pwerau treth. Hynny yw, ni ellir gwahanu'r ddadl dros drethi lleol oddi wrth drafodaethau ehangach am ddemocratiaeth leol.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Dylid asesu i ba raddau y mae gan lywodraeth leol yng Nghymru reolaeth bolisi dros wahanol elfennau o'i gwariant.

Dylid asesu'r sgiliau a'r cymwyseddau presennol mewn llywodraeth leol o ran arfer ymreolaeth gyllidol, a'r potensial i'w datblygu yn y dyfodol.

5. Prisio

- 5.1 Mae prisio tir yn her ymarferol allweddol o ran gweithredu unrhyw system dreth gwerth tir.
- 5.2 Mae'n bwysig cydnabod bod gwerth asedau anhylifol, megis tir, yn ddibynnol ar faint mae prynwr unigol yn barod i'w dalu, a faint mae gwerthwr unigol yn barod i'w dderbyn yn dâl amdano. Mae hyn yn golygu bod prisio asedau o'r fath ar adeg pan nad yw'r trafodyn yn digwydd yn golygu defnyddio rhywfaint o oddrychedd.

Casgliad rhagarweiniol:

Dylid barnu unrhyw ddull prisio ar sail rhesymoldeb a chysondeb, yn hytrach nag unrhyw syniad o gywirdeb.

Dulliau prisio

- 5.3 Mae tri dull prisio bras y gellid, o bosib, eu defnyddio i brisio tir at ddibenion treth gwerth tir leol yng Nghymru:
- prisiad proffesiynol, er enghraifft gan syrfëwr;
 - prisiad fformiwla neu fodel (yn seiliedig o bosib ar atchweliad hedonig); neu
 - hunan-brisiad²².
- 5.4 Mae Epstein (2014) yn rhoi trosolwg gwerthfawr ar systemau hunan-brisiad. Mae'n nodi "the spirited academic interest in these self-revelation devices is not matched by any practical move to implement them, even on an experimental basis". Mae'r cynigion i sefydlu trefn sy'n llwyr ddibynnol ar hunan-brisiad yn dibynnu ar ddulliau cosbi i sicrhau bod prisiadau gonest yn cael eu cynnig, ac am y rheswm hwnnw mae'n debygol y byddent yn tanseilio ymddiriedaeth yn y system dreth²³.
- 5.5 Mae'r dulliau prisio presennol a ddefnyddir gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn amrywiol, ond yn y bôn, cyfuniad ydynt o'r ddau ddull cyntaf a restrir uchod. Maent

²² Cyfeiriwyd at y dreth eiddo leol yn lwerddon gan un o'r bobl a gafodd eu cyfwrdd fel enghraifft o hunan-brisiad. Ond mae'r dulliau y gellir eu defnyddio i wneud prisiadau'n gyfyngedig (gweler Revenue Ireland 2019).

²³ Dylid ystyried y mater hwn yng ngoleuni'r ffaith bod Awdurdod Cyllid Cymru, corff sydd newydd ei ffurfio, yn ceisio meithrin ymddiriedaeth trethdalwyr. Yn achos y trethi sydd wedi eu datganoli i Gymru yn ddiweddar, nodir yn benodol yn ei siarter y dylent fod yn ymatebol i drethdalwyr ac yn gefnogol iddynt (gweler [Siarter Awdurdod Cyllid Cymru](#))

yn defnyddio barn broffesiynol a thechnegau meintiol. Wrth asesu eiddo annomestig, maent yn cynnwys yn bennaf (i) sail “rhentu”, a hefyd: (ii) dull “derbyniadau a gwariant” a (iii) “sail prawf y contractwr”²⁴.

- 5.6 Mae'r dulliau hyn wedi datblygu dros gyfnod hir, yn bennaf ar sail y data sydd ar gael a phenderfyniadau a wnaed gan weithwyr proffesiynol prisio, yn hytrach nag ar sail deddfwriaeth. Er bod y dulliau hyn yn briodol i'r drefn dreth leol gyfredol, a'r gyfraith achos sydd wedi datblygu o amgylch y drefn honno, nid yw'n glir mai'r dulliau hyn fyddai'r rhai mwyaf priodol i brisio tir o dan system dreth gwerth tir.

Casgliad rhagarweiniol:

Dylai fod dulliau prisio yn dryloyw ac yn gyson ar draws gwahanol fathau o dir.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Cynhaliwyd asesiad manwl i bennu'r dull mwyaf priodol o brisio gwerth tir yng Nghymru.

Technoleg ac amllder prisio

- 5.7 Cyfeiriodd llawer o'r rhai a gyfwelwyd at ddatblygiadau diweddar mewn technoleg a ddylai gynorthwyo â'r broses brisio a nodi eu bod eisoes yn cael eu defnyddio gan lawer o wahanol sectorau. Er enghraifft, nododd un: “you can go to your local bank or building society and they will have AVM, they will know more about your property than you know yourself”. Roedd rhai o'r farn bod Asiantaeth y Swyddfa Brisio wedi bod yn fwy araf yn mabwysiadu gwelliannau mewn technoleg prisio nag asiantaethau yn y sector preifat ac yn y sector cyhoeddus mewn rhannau eraill o'r byd. Er enghraifft:

“Mae gwledydd fel Estonia yn alluog iawn. O edrych ar Ddenmarc [...] maen nhw'n gwneud pethau prisio torfol a phrisiadau ar sail llawer mwy modern nag rydyn ni'n ei wneud. Y wybodaeth sydd gen i [...] yw bod Prydain yn gwael iawn am wneud y pethau hyn. Mae'n dal i ddelio â phapur a phob math o bethau hen ffasiwn.

²⁴Ceir manylion ar [wefan Asiantaeth y Swyddfa Brisio](#).

Moderneiddio'r system brisio gyfan, ac mae hynny'n golygu eich bod chi'n 90% o'r ffordd i weithredu treth gwerth tir os y dymunwch."

- 5.8 Gallai technoleg o'r fath ei gwneud yn bosib i brisio tir ac eiddo mewn amser real ar raddfa fawr. Mae enghreifftiau yn y sector preifat yn cynnwys [Prisiadau Eiddo Masnachol Geophy](#) ac [Model Prisio Awtomeiddedig MPAC](#) ar gyfer eiddo preswyl. Defnyddir technegau tebyg yn y sector cyhoeddus gan [e-Gofrestr Tir Estonia](#). Mae'r dystiolaeth hon yn awgrymu bod y dadleuon a geir yn y Deyrnas Gyfunol ynglŷn â pha mor aml y dylid ailbrisio wedi dyddio ac y gellid seilio system dreth fodern ar brisiadau amser real.
- 5.9 Nid yw'r dulliau prisio presennol yn y Deyrnas Gyfunol yn gwahanu tir ac eiddo ac nid oes angen iddynt wneud hynny ar hyn o bryd. O'r herwydd, byddai angen i unrhyw ddull prisio treth gwerth tir fod yn sylweddol wahanol i'r dulliau presennol. Felly, gallai newid i dreth gwerth tir gynnig cyfle i sicrhau newid ehangach o ran dulliau prisio, i ymgorffori technolegau newydd.

Casgliad rhagarweiniol:

Mae cyfle sylweddol i ddiweddarau'r system prisio a chynyddu'r defnydd a wneir o dechnoleg prisio, ac mae potensial i gynhyrchu prisiadau amser real.

- 5.10 Mewn egwyddor, dylid codi treth gwerth tir ar werth tir heb ei wella ar gyfer y defnydd uchaf a gorau (HABU) a wneir ohono ²⁵oherwydd mae hynny'n anogaeth i'w ddefnyddio i'w lawn botensial trwy gynyddu cost bod ym meddiant tir segur neu dir a danddefnyddir²⁶.

Gwerth safle a thir heb ei wella

- 5.11 Yn ymarferol, nid mater syml yw penderfynu beth sy'n cyfrif fel gwella cyflwr naturiol tir. Yn Awstralia, mae'r cysyniad o 'dir heb ei wella' yn cael ei defnyddio i brisio eiddo gwledig at ddibenion treth gwerth tir ond 'gwerth safle' a ddefnyddir i brisio tir trefol. Nid oes unrhyw dir yng Nghymru mewn cyflwr cwbl naturiol. Er enghraifft, mae ardaloedd mwyaf anghysbell y wlad wedi eu clirio neu eu draenio i fod yn dir

²⁵ Gweler, er enghraifft, Shepherd (2019).

²⁶ Gweler, er enghraifft, Bird and Slack (2004).

pori, a'u hamgáu gyda waliau cerrig sychion. Felly, mae gwerth safle fel cysyniad yn fwy perthnasol yn gyffredinol yng Nghymru. Mae hyn yn trin gwerth tir fel gwerth lleoliad, ac felly pennir gwerth tir trwy gymharu gwerth eiddo mewn lleoliad penodol ag eiddo tebyg mewn lleoliadau eraill, ac mae'n trin y gwahaniaeth rhwng cyfanswm gwerth yr eiddo fel y gwahaniaeth yng ngwerth y lleoliadau (neu'r safleoedd) hynny. Felly mae gwerth safle yn cynrychioli'r premiwm yng ngwerth lleoliadau penodol o'i gymharu â lleoliadau cyfeirio â'r gwerth safle isaf.

Casgliad rhagarweiniol:

Gwerth safle ddylai ffurfio'r sail gysyniadol ar gyfer prisio tir yng Nghymru. Dylid ystyried a yw 'treth gwerth safle' yn derm mwy priodol na 'treth gwerth tir'.

Y defnydd uchaf a gorau

- 5.12 Mae'r defnydd uchaf a gorau yn gysyniad damcaniaethol pwysig, ond unwaith eto yn ymarferol mae ei werth yn llai eglur, yn enwedig mewn awdurdodaeth gynllunio ar sail caniatâd fel a geir yng Nghymru²⁷. Mewn marchnad asedau berffaith, byddai'r holl asedau'n cael eu prisio yn ôl gwerth eu defnydd uchaf a gorau oherwydd bod gan y prynwr gyfle i wneud y defnydd uchaf a gorau o'r ased hwnnw ac mae'n cystadlu â darpar brynwyr eraill sydd â'r un cyfle²⁸. Mae gweithwyr proffesiynol prisio yn aml yn cyfeirio at hyn fel 'gwerth gobaith' a gaiff ei brisio gan y farchnad, gan adlewyrchu'r tebygolrwydd o newid y caniatâd sy'n gysylltiedig â'r ased. Yn y byd go iawn, lle mae marchnadoedd eiddo yn aml yn bell o fod yn berffaith, efallai bod potensial i'r farchnad brisio eiddo mewn modd nad yw'n adlewyrchu'r defnydd uchaf a gorau. Mae mellthith yr enillydd yn awgrymu y gallai gwerthoedd y farchnad fod yn fwy na'r defnydd uchaf a gorau²⁹. Ar y llaw arall, gallai diffyg hoffter o ansicrwydd arwain at duedd o blaid y defnydd cyfredol yng ngwerthoedd y farchnad yn hytrach na'r defnydd uchaf a gorau. Yn ymarferol, mewn

²⁷ Defnyddir defnydd uchaf a gorau yn yr Unol Daleithiau a bellach mae rhywfaint o gyfraith achos yn bodoli mewn perthynas â hyn, ond gwnaed hynny yng nghyd-destun system gynllunio ar sail parthau.

²⁸ Mae'r International Valuation Standards (2017) yn nodi "The Market Value of an asset will reflect its highest and best use".

²⁹ Mellthith yr enillydd yw'r tueddiad i'r cynnig llwyddiannus mewn ocsiwn fod yn fwy na gwir werth eitem. Mewn byd lle mae gwybodaeth yn anghyflawn, mae'r arwerthiant yn debygol o gael ei ennill gan gynigydd sy'n goramcangyfrif gwir werth yr eitem. I gael ymdriniaeth fwy cyflawn, gweler Thaler (1988).

marchnadoedd hylifol, gwerthoedd y farchnad yw'r dewis amgen gorau sydd gennym ar gyfer y defnydd uchaf a gorau. Mewn marchnadoedd llai hylifol, gallai fod yn well cyfrifo gwerthoedd safle trwy allosod yn defnyddio data am leoliadau cyfagos.

Casgliad rhagarweiniol:

Wrth brisio tir yng Nghymru, dylid ceisio efelychu gwerth trafodyn safle segur tebyg mewn trafodyn hyd braich lle'r oedd y partïon i gyd wedi gweithredu'n wybodus, yn ddarbodus a heb orfodaeth. Byddai prisiad o'r fath yn cynnwys unrhyw 'werth gobaith' priodol yn awtomatig.

Gwerthoedd cyfalaf neu werthoedd rhent

- 5.13 O dan y trethi eiddo lleol cyfredol, mae eiddo annomestig yn cael eu hasesu'n bennaf yn ôl gwerth rhent tra bo eiddo domestig yn cael eu hasesu ar sail gwerth cyfalaf. Mae theori economaidd yn dawel o ran pa un o'r rhain sy'n well fel sylfaen i dreth gwerth tir. Mewn theori, dylai gwerthoedd cyfalaf fod yn hafal i swm disgowntiedig rhenti'r dyfodol. Felly, dylai defnyddio'r naill neu'r llall fel sylfaen i dreth gwerth tir fod yn gyfwerth, yn y tymor hir o leiaf.
- 5.14 Yn ymarferol, mae unrhyw broses brisio yn dibynnu ar arsylwi trafodion ac felly wrth benderfynu a ddylid defnyddio marchnadoedd rhent neu gyfalaf dylid rhoi ystyriaeth briodol i hylifedd cymharol y marchnadoedd cyfalaf a rhent. Clywsom dystiolaeth y byddai'r diffyg marchnadoedd rhent ar gyfer tir masnachol yn benodol yn golygu y byddai'n well asesu gwerthoedd cyfalaf. Er enghraifft:

“Dwi'n credu bod rhaid mynd am gyfalaf, mewn llawer o achosion nid oes gwybodaeth ar brisiau rhenti tir ar gael. Mae gwerth cyfalaf yn rhoi prisiad cyson ledled y wlad. Mae gan bopeth werth cyfalaf, ni fydd gan bopeth pris rhenti felly mae'n well mynd am werth cyfalaf [...] dyna'r pris mae pawb yn ei wybod.”

Rydym yn argymhell casglu rhagor o dystiolaeth ar hylifedd cymharol marchnadoedd cyfalaf a rhent i dir yng Nghymru.

- 5.15 Ar y llaw arall, pe codid treth gwerth tir ar berchnogion tir, yn hytrach na'r deiliad, yna byddai'r dreth ei hun yn cael effaith sylweddol ar werthoedd cyfalaf ond yn cael effaith lawer llai ar werthoedd rhent³⁰. Gallai gwerth cyfalaf mewndarddol o'r fath wneud y broses o ragweld derbyniadau treth yn fwy heriol, ac felly byddai penderfyniadau polisi ynglŷn â chyfraddau treth yn fwy cymhleth.

Casgliad rhagarweiniol:

Ceir dadleuon cryf o blaid defnyddio gwerth cyfalaf ac o blaid defnyddio gwerth rhent fel sylfaen i dreth gwerth tir. Dylid gwneud gwaith pellach i asesu rhinweddau'r dadleuon hyn mewn cymhariaeth â'i gilydd.

Argymhelliad o ran gwaith pellach:

Casglu tystiolaeth ar hylifedd cymharol marchnadoedd cyfalaf a rhent ar gyfer tir yng Nghymru.

Tir halogedig neu ddiraddiedig

- 5.16 Efallai y bydd gan dir halogedig neu ddiraddiedig werth rhent sy'n ddim neu negatif yn y tymor byr, ond bydd ganddo werth cyfalaf positif oherwydd y disgwyliad y bydd ganddo werth rhent positif rhywbryd yn y dyfodol.

Casgliad rhagarweiniol:

Dylid bod yn ofalus wrth gynllunio treth gwerth tir i sicrhau nad oes cymhelliad i berchnogion neu ddeiliaid ddiraddio eu tir.

³⁰ Gan dybio na all y perchnogion drosglwyddo llawer o'r dreth i ddeiliaid trwy godi rhenti, fel y mae theori a thystiolaeth empirig yn awgrymu (gweler paragraffau 6.1 i 6.3).

6. Casglu a gweinyddu

Rhwymedigaeth

- 6.1 Mae rhwymedigaeth ariannol neu gyfreithiol dros dreth yn cyfeirio at yr unigolyn, y busnes neu'r sefydliad sy'n gyfrifol am dalu'r bil treth. Mae dosbarthiad economaidd treth, fodd bynnag, yn cyfeirio at sut mae costau'r dreth yn effeithio yn y pen draw ar ddosbarthiad lles economaidd.
- 6.2 Mae theori economaidd sylfaenol yn awgrymu bod dosbarthiad economaidd treth yn dibynnu ar elastigeddau cyflenwad a galw, ac nid ar rwymedigaeth ariannol. Yn achos trethi eiddo, lle mae elastigedd y cyflenwad yn isel, mae theori'n awgrymu bod dosbarthiad economaidd treth yn cael ei ysgwyddo yn bennaf gan berchnogion yr eiddo, yn hytrach na'r deiliaid. Yn achos tir, lle mae elastigedd y cyflenwad yn agos at 0, bydd y dosbarthiad economaidd bron i gyd ar y perchnogion.
- 6.3 Ategir y theori hon gan lawer o lenyddiaeth empirig sy'n dangos bod trethi eiddo bron wedi eu cyfalafu'n llawn ym mhrisiau eiddo. Y papur arloesol yn y maes hwn yw Oates (1969), a arweiniodd at lenyddiaeth swmpus a adolygir yn Hilber (2015). Mae Bond et al (1996) yn dangos bod newidiadau mewn ardrethi annomestig yn arwain bron yn llwyr yn y tymor hir i newidiadau mewn gwerthoedd rhent ac mae hyn yn arbennig o berthnasol i'n hastudiaeth ni. Yn yr un modd, dywed Bond et al (2013), yng nghyd-destun yr eithriadau i ardrethi annomestig mewn parthau menter yn Lloegr, "the average capitalisation effect obtained was not significantly different from 100%, implying that all of the local tax exemption benefits accrue to the owners of the property".
- 6.4 Mynegodd mwyafrif y bobl a gafodd eu cyfweld eu bod yn ffafrio codi treth gwerth tir ar y perchennog. Mae alinio rhwymedigaeth ariannol â dosbarthiad economaidd yn y modd hwn yn gwneud synnwyr, a byddai'n gwella tryloywder y dreth trwy ei wneud yn amlwg beth yw'r dosbarthiad. Er enghraifft:

"P'un ai gennych treth gwerth tir neu beth bynnag [...] mae ardrawiad economaidd treth eiddo yn disgyn ar y perchennog, ac roedd Adroddiad Mirrlees yn dda iawn ar hynny i gyd, a'r stwff y mae'r Institute of Fiscal Studies wedi'i wneud ar hyn yn

achlysurol dros y blynyddoedd hefyd, ac os yw'r ardrawiad economaidd yn syrthio ar y perchennog dylent dalu'r dreth."

6.5 Gallai symud yr atebolrwydd ariannol am dreth gwerth tir i berchennog y tir arwain at oblygiadau o ran casglu a gweinyddu'r dreth, a rhaid ystyried hyn ymhellach.

6.6 Byddai'n ofynnol cael deddfwriaeth i symud y rhwymedigaeth ariannol am dreth gwerth tir i berchennog y tir er mwyn gosod diffiniad clir o berchnogaeth at ddibenion y dreth hon. Er enghraifft, yn achos prydlesi hir gyda rhenti rhad, byddai angen i'r ddeddfwriaeth fod yn glir p'un ai'r rhydd-ddeiliad neu'r prydleswr a ystyrir yn berchennog tir at ddibenion treth.

Casgliad rhagarweiniol:

Am resymau tryloywder, dylai'r rhwymedigaeth ariannol am dreth gwerth tir fod ar y perchennog, yn hytrach na deiliad y tir. Rhaid i'r ddeddfwriaeth ddiffinio perchnogaeth yn glir at ddibenion y dreth.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Casglu tystiolaeth ynglŷn â'r diffiniad o berchnogaeth a ddefnyddir mewn cydestunau tebyg yn rhyngwladol.

Asesu a fyddai symud y rhwymedigaeth i'r perchnogion yn cael unrhyw effaith ar gyfraddau casglu.

Casglu

6.7 Dylid cynllunio casglu mewn modd sy'n hwyluso cydymffurfio; cafodd hyn ei godi gan sawl un o'r bobl a gafodd eu cyfweld. Ar hyn o bryd, mae cyfraddau casglu trethi eiddo lleol yng Nghymru yn uchel³¹ ac mae'r system yn gost-effeithiol gan fod casglu trethi yn beth cyfarwydd iawn. Cafodd hyn ei briodoli gan lawer o'r bobl a gafodd eu cyfweld i'r dull casglu lleol, a'r arbenigedd lleol sy'n rhan gynhenid o'r dull hwnnw. Er enghraifft:

³¹ Cyfraddau casglu 2018-19 oedd 97.3% yn achos treth y cyngor a 97.6% yn achos ardrethi annomestig (StatsCymru).

“Mae 22 tîm refeniw a budd-daliadau ledled Cymru [...] mae'n rhoi gwybodaeth leol i chi, mae'n rhoi dealltwriaeth o'r sylfaen dreth leol a chymhwysiad i'r dreth oherwydd eu bod yn casglu arian i'w hawdurdod lleol i ariannu'r awdurdod lleol hwnnw a mae'r timau hynny wedi hen ennill eu plwyf trwy flynyddoedd a blynyddoedd a blynyddoedd o bobl yn gweithio ynddynt ac yn esblygu ac yn tyfu, ac mae yna lawer o arbenigedd yno, felly mewn rhai meysydd maen nhw'n effeithlon iawn yn y ffordd maen nhw'n gweithio”.

6.8 Ystyrir casglu'n lleol hefyd yn ddull cadarn o sicrhau atebolrwydd llywodraeth leol. Dylai'r broses gynllunio geisio rhagweld problemau a meysydd i'w hosgoi - e.e. gallai tîrfeddianwyr symud y berchnogaeth dramor.

6.9 Y farn gyffredin ymhlith y bobl a gafodd eu cyfweld oedd bod y trethi eiddo lleol presennol yn amhoblogaidd. Awgrymodd rhai y gallai amlygrwydd y trethi hyn fod yn ffactor yn hyn. Er enghraifft:

“Mae pobl yn meddwl bod y dreth gyngor yn llawer mwy nag y mae. Chi'n gofyn i bobl beth yw'r dreth fwyaf, maen nhw'n dweud treth incwm ac mae ganddyn nhw dreth gyngor yn agos at frig y rhestr, dwi'n meddwl, er enghraifft, cyn TAW, er gwaethaf y ffaith bod TAW yn llawer mwy. Ac yn rhannol dim ond ei amlygrwydd ydyw, y ffaith ei fod yn un o'r unig drethi sy'n glanio ar eich stepen drws ac mae'n rhaid i chi ysgrifennu siec neu sefydlu debyd uniongyrchol neu beth bynnag, tra bod TAW neu Yswiriant Gwladol yn cael eu cymryd bron heb iddynt sylwi”.

6.10 Awgrymodd rhai o'r bobl a gyfwelwyd y gallai dulliau casglu amgen liniaru hyn. Nodwyd dulliau amgen mewn gwledydd eraill. Er enghraifft, yng Ngwlad Groeg, mae'r awdurdodau wedi casglu treth eiddo trwy'r system gyfleustodau³² ac, yn Nenmarc, cesglir treth gwerth tir trwy system debyg i'r system dalu wrth ennill yn y Deyrnas Gyfunol. Gallai casglu treth gwerth tir trwy ddidyniadau cyflog ei gwneud yn fwy derbyniol, trwy leihau pa mor weledol ydyw. Mae angen ystyried cymhwysedd a dichonoldeb systemau o'r fath yng nghyd-destun Cymru ymhellach oherwydd y setliad datganoli presennol.

³² Ceir tystiolaeth anecdotaidd bod llawer o wrthwynebiad wedi bod i gasglu trethi trwy'r system gyfleustodau pan gyflwynwyd hynny yng Ngwlad Groeg. Gweler, er enghraifft, Smith (2011).

- 6.11 Ond canfu ein hymchwil nad yw'r dystiolaeth ynglŷn â pha mor amhoblogaidd yw treth y cyngor yn argyhoeddi'n llwyr. Mae adroddiad terfynol y Lyons Inquiry i lywodraeth leol (Lyons 2007) yn trafod yn helaeth degwch neu annhegwch treth y cyngor. Mae'n nodi bod annhegwch canfyddedig yn gyffredin ymhlith yr hyn a gyflwynwyd i'r ymchwiliad ac mai "the fact that CT bills may not reflect ability to pay, or income, is the most commonly cited reason for CT's perceived unfairness". Ond nid yw'n cyflwyno dystiolaeth systematig. Mae arolwg barn o 2015 (YouGov 2015) yn darparu dystiolaeth bod treth y cyngor yn cael ei ystyried yn llai teg na threthi ar incwm, alcohol a thybaco; yn debyg o ran tegwch i dreth ar werth; ond yn sylweddol decach na nifer o drethi eraill. Canfu arolwg barn o 2012 (IPSOS 2012) bod 53% o'r rhai a holwyd yn credu bod treth y cyngor yn deg, tra bod 41% yn credu ei bod yn annheg. At hynny, nid yw'n ymddangos bod amhoblogrwydd yn cael effaith sylweddol ar gyfraddau casglu cyfredol treth y cyngor, sef 97.3% yn 2018/19.
- 6.12 Mae defnyddio carcharu fel cosb am beidio â thalu treth y cyngor wedi bod yn ddadleuol iawn ac mae Llywodraeth Cymru bellach wedi rhoi'r gorau i'r arfer hwnnw. Dywedodd rhai o'r bobl a gafodd eu cyfweld fod achosion o garcharu yn brin a bod y broses o adennill treth y cyngor yn syml. Pe bai'r dreth yn symud i'r tîrfeddiannwr, gallai casglu ac adennill gymryd rhagor o amser a bod yn fwy costus ac yn fwy o faich ar y system llysoedd. Cosb arall y gellid ei defnyddio am beidio â thalu treth gwerth tir fyddai rhoi priddiant ar y tir, i'w dalu adeg marwolaeth y perchennog a/neu pan werthir y tir.

Casgliad rhagarweiniol:

Nid yw'n angenrheidiol i'r un lefel o lywodraeth gasglu ac asesu rhwymedigaeth a bod yn gyfrifol am bwerau polisi. Yn wir, ceir manteision mewn annibyniaeth. Fel yr argymhellwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, mae asesu gwerth tir yn flaenoriaeth ac un asiantaeth ddylai wneud y gwaith hwnnw.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Casglu dystiolaeth bellach ar ddefnyddio systemau casglu amgen.

Apeliadau

- 6.13 Mae hawliau trethdalwyr i apelio yn rhan bwysig o unrhyw system drethi. Yn hanesyddol, mae apeliadau wedi bod yn broblem sylweddol a chostus o dan y system ardrethi annomestig gyfredol. Awgrymodd y rhai a gafodd eu cyfweld fod gwersi i'w dysgu o gyflwyno'r weithdrefn 'gwirio, herio, apelio' yn Lloegr, a bod cyfyngiadau amser yn y prosesau apelio yn ystyriaeth bwysig. Mae tryloywder yn y broses brisio, yn ogystal â sut mae deddfwriaeth treth yn cael ei fframio'n gyfreithiol yn allweddol yn hyn o beth.³³

Casgliad rhagarweiniol:

Mae system apeliadau effeithiol yn elfen allweddol o system dreth leol newydd. Dylai hyn fod yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ar y broses brisio.

³³ Jones and Rogers (2018).

7. Eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau

- 7.1 Roedd consensws ymhlith y rhai a gafodd eu cyfweld y dylid lleihau eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau, er enghraifft, dywedodd un ohonynt: “eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau [...] yn fras fy ateb i bysa peidiwch cael dim, yn gyffredinol nid oes dadleuon da drostynt”. Mynegodd llawer bryder ynglŷn â'r amrywiaeth o ryddhadau o dan ardrethi annomestig, gan gynnwys SBRR ac eiddo gwag, a allai fod yn agored i'w cam-drin, er enghraifft “mae osgoi ardrethi busnes wedi dod yn broblem fawr, yn enwedig oherwydd eiddo gwag”. Hefyd, mae anghysondeb o ran sut y defnyddir eithriadau dros amser yn codi cwestiynau ynglŷn ag cyfiawnder. Yn nodweddiadol, po leiaf o eithriadau sydd, yr isaf yw'r gyfradd dreth sydd ei hangen i godi'r un refeniw³⁴. Ceir dadleuon effeithlonrwydd economaidd cryf a dadleuon effeithlonrwydd gweithredol cryf yn erbyn eithriadau³⁵³⁶. Ond gallai dileu'r eithriadau presennol godi heriau a chael goblygiadau cyllidol mewn mannau eraill. Er enghraifft, mae'n bosib y gallai dileu'r eithriad i fyfyrwyr gynyddu costau cynnal myfyrwyr.
- 7.2 Mae cynnydd graddol treth gwerth tir, o'i gymharu â threth y cyngor, yn debygol o leihau'r awydd i ddarparu eithriadau, rhyddhadau neu gyfyngiadau i grwpiau penodol o bobl. Gallai'r posibilrwydd o roi'r atebolrwydd ariannol ar berchnogion yn hytrach na deiliaid hefyd leihau'r galw am gynlluniau o'r fath.
- 7.3 Nododd nifer o'r bobl a gafodd eu cyfweld fod buddioldeb gwleidyddol yn sbardun pwysig i eithriadau. Gallai symud rhwymedigaeth ariannol i dirfeddianwyr leihau'n sylweddol y cymhelliad gwleidyddol i gyflwyno eithriadau. Os oes sail dros roi cefnogaeth i rai sectorau neu unigolion, yna dylid darparu hynny trwy gymhorthdal penodol yn hytrach na thrwy'r system dreth.

³⁴ Rydym yn cyfrifo y byddai dileu'r holl ryddhadau ac eithriadau o dreth y cyngor wedi caniatáu gostwng y gyfradd gyfartalog o £1,236 i £900 yn 2018/19. Byddai dileu'r holl ryddhadau ac eithriadau o ardrethi annomestig wedi caniatáu gostwng y lluosydd o 51.4c i 41.9c. Ffigyrau enghreifftiol yn unig yw'r rhain ac maent yn seiliedig ar y rhagdybiaeth, a all fod yn ddiffygiol, y byddai cyfraddau casglu wedi aros yr un fath.

³⁵ Gweler Augustine (2009) am ymdriniaeth gynhwysfawr o effaith eithriadau a rhyddhadau ar sylfaen y dreth eiddo.

³⁶ Ceir dadleuon effeithlonrwydd gweithredol posib hefyd o blaid rhai eithriadau. Caiff llawer o eithriadau eu creu oherwydd bod y dreth yn anodd ac yn fwy costus i'w chasglu ar rai mathau o eiddo neu gan rai mathau o bobl, e.e. eiddo gwag neu boblogaethau dros dro.

- 7.4 Pan nodir anawsterau wrth dalu treth tir, ar y cyfan credai'r bobl a gafodd eu cyfweld y dylid ymdrin â'r anawsterau hynny trwy ohirio taliadau neu trwy roi pridiant ar y tir yn hytrach na thrwy eithriadau. Ond nodwyd y gellid cyflwyno gohirio tâl fel treth marwolaeth.
- 7.5 Mae rhaglenni gohirio trethi eiddo yn cael eu harfer mewn nifer o awdurdodaethau treth, gan gynnwys Gweriniaeth Iwerddon, Columbia Brydeinig, a 24 o daleithiau'r Unol Daleithiau. Mae Munnell et al (2017) yn darparu trosolwg byr o'r rhaglenni gohirio presennol yn yr Unol Daleithiau, ynghyd ag amlinellu cynnig ar gyfer cynllun o'r fath ym Massachusetts. Nodant ei fod ym ymddangos bod y cynlluniau hyn yn cael eu defnyddio'n bur anaml. Roedd hyn hefyd yn wir am raglen ohirio a gyflwynwyd yng Ngogledd Iwerddon yn 2010³⁷.

Casgliad rhagarweiniol:

Dylid osgoi eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau. Mae'n well bod y llywodraeth yn cefnogi sectorau, gweithgareddau neu nodweddion penodol y tu allan i'r system dreth (e.e. trwy gymorthdaliadau) er mwyn osgoi canlyniadau anfwriadol. Lle bo angen, dylid ymdrin ag anawsterau talu sy'n ymwneud â threth gwerth tir trwy ohirio neu roi pridiannau ar y tir yn hytrach na thrwy eithriadau, os gellir llunio cynllun cost effeithiol.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Casglu tystiolaeth bellach ar ddefnyddio cynlluniau gohirio neu roi pridiannau ar dir. Ystyriwch y ffordd orau o lunio cynllun o'r fath, gan ystyried y costau gweinyddol a defnydd disgwylidig.

³⁷ Cymeradwywyd y Rates (Deferment) Regulations (Northern Ireland) 2010, ym mis Mawrth 2010. Cyn eu rhoi ar waith, roedd amcangyfrifon yn awgrymu y gallai 2,000 o bobl fanteisio ar y cynllun ar yr un adeg ond mewn gwirionedd dim ond 16 cytundeb yr ymrwymwyd iddynt yn 2010/11 a 5 yn 2011/12. Caewyd y cynllun i geisiadau newydd yn 2013, oherwydd y costau gweinyddol uchel fesul cyfranogwr.

Eithriadau ar gyfer tir amaethyddol a choedwigaeth

- 7.6 Mae'r sector amaethyddol wedi ei eithrio rhag trethi ar sail eiddo ers dros 100 mlynedd, ac felly byddai unrhyw benderfyniad i gynnwys tir amaethyddol yn rhan o dreth gwerth tir yn debygol o wynebu gwrthwynebiad sylweddol.
- 7.7 Sail yr eithriad yw bod ffermwyr Cymru yn darparu nwyddau cyhoeddus yn aml heb dderbyn unrhyw dâl amdanynt gan ddefnyddwyr er eu bod yn hanfodol i'r diwydiant twristiaeth yng nghefn gwlad ac yn darparu buddion o ran lles cymdeithasol a diwylliannol.
- 7.8 Mae rhywfaint o dystiolaeth bod tir fferm a choedwigaeth yn cael ei ddefnyddio fel lloches rhag treth, a bod hyn wedi arwain at gyfuno perchnogaeth tir amaethyddol ac at brisiau tir sydd ddim yn gynaliadwy i fusnesau amaethyddol.³⁸ Gallai cyflwyno treth gwerth tir y mae tir amaethyddol wedi ei heithrio iddi waethgu'r broblem hon.
- 7.9 Ar hyn o bryd mae Estonia yn trethu tir amaethyddol ar 2%, heb unrhyw dreth gyfatebol ar welliannau³⁹. Mae hyn wedi helpu i rwystro tir fferm yn Estonia rhag cael ei fonopoleiddio neu ei ddefnyddio fel lloches treth.
- 7.10 Argymhelliad Adolygiad Barclay (2017) ynglŷn ag ardrethi annomestig yn yr Alban yw y dylid cynnwys yr holl dir ar y gofrestr brisio, ni waeth a yw wedi ei eithrio ai peidio. O wneud hynny, gellir asesu cost eithrio, ac o bosib pwyso a mesur hynny yn erbyn unrhyw ddadleuon o blaid eithrio sy'n cyfeirio at nwyddau cyhoeddus. Ond mae'n werth nodi nad yw'r argymhelliad hwn wedi ei weithredu gan Lywodraeth yr Alban⁴⁰.

Casgliadau rhagarweiniol:

Nid oes unrhyw sail resymegol economaidd ddigamsyniol dros eithrio tir amaethyddol rhag talu treth gwerth tir. Ond mae rhwystrau gwleidyddol clir o ran dod ag eithriad sy'n bodoli ers canrif i ben.

Dylid cynnwys tir amaethyddol mewn cadastre cynhwysfawr i Gymru er mwyn darparu eglurder ar gostau a buddion unrhyw eithriad posib rhag treth gwerth tir.

³⁸ Gweler, er enghraifft, Monbiot et al 2019.

³⁹ Gweler Estonia Tax and Customs Board (2019).

⁴⁰ Gweler Greenwood and Misselbrook (2017).

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Casglu tystiolaeth bellach ynglŷn â'r rhan y mae tir amaethyddol a choedwigaeth yn ei chwarae mewn osgoi treth yng Nghymru.

Modelu effaith treth gwerth tir ar brisiau tir amaethyddol, ac ar renti tir amaethyddol.

Unigolion a busnesau sy'n gyfoethog o ran asedau, ond yn dlawd o ran arian parod

- 7.11 Mater a godwyd drosodd a throsodd gan y bobl a gafodd eu cyfweld oedd sut i ymdrin ag unigolion sy'n gyfoethog o ran asedau, ond yn dlawd o ran arian parod, o fewn system dreth gwerth tir. Cafodd pryderon tebyg eu lleisio mewn perthynas â threth y cyngor gan Ymchwiliad Lyons i lywodraeth leol yn Lloegr⁴¹. Er bod y rhai a gyfwelwyd yn gweld hon yn broblem gyda phroffil uchel, ac y byddai'r "hen wraig fach sy'n byw mewn eiddo gwerth uchel yn tynnu tannau calon pobl", roedd nifer o'r rhai a gyfwelwyd yn amheus ynglŷn â graddfa'r broblem hon, er enghraifft: "mae yna bobl sy'n dod o fewn y categori hwnnw, ond nid nifer enfawr". Roedd y mwyafrif o'r farn y dylid delio â'r mater trwy roi priddiant ar yr eiddo, i'w dalu adeg marwolaeth a/neu pan werthir yr eiddo.
- 7.12 Nid yw'n eglur a fyddai treth gwerth tir yn lliniaru neu'n gwaethygu'r broblem hon mewn perthynas â threth y cyngor. Yn ôl y dadansoddiadau dosbarthol a ddarparwn yn adran 14, byddai unigolion mewn eiddo cymedrol yn disgwyl gweld eu bil treth yn gostwng o ganlyniad i newid i dreth gwerth tir. Ond byddai'r rheini sydd â daliadau tir sylweddol iawn yn gweld eu biliau'n cynyddu'n sylweddol.
- 7.13 Mae data y Family Resources Survey yn dangos bod cydberthynas amherffaith rhwng incwm aelwydydd a gwerth eiddo. Mae 48% o'r aelwydydd yn hanner uchaf y dosbarthiad incwm yn byw mewn tai ym mand A i C tra bo 16% o'r aelwydydd yn hanner isaf y dosbarthiad incwm yn byw mewn tai ym mand E i. Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw ddata neu astudiaethau sy'n ymwneud â busnesau sy'n gyfoethog o ran asedau, ond yn dlawd o ran arian parod.

⁴¹ Gweler adroddiad terfynol Ymchwiliad Lyons (Lyons 2017).

- 7.14 Mae'r niferoedd isel a fanteisiodd ar y rhaglenni gohirio treth eiddo yng Ngogledd Iwerddon a'r Unol Daleithiau (y cyfeirir atynt ym mharagraff 7.5) yn awgrymu naill ai fod yr angen am raglenni o'r fath yn isel, neu fod problemau o ran ymwybyddiaeth o'r cynlluniau neu fynediad atynt.

Casgliad rhagarweiniol:

Mae pryder am effaith treth gwerth tir (a threthi eiddo yn fwy cyffredinol) ar unigolion sy'n gyfoethog o ran asedau, ond yn dlawd o ran arian parod, yn rhwystro gwleidyddol sylweddol o ran ei gweithredu.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Casglu tystiolaeth am nifer yr aelwydydd yng Nghymru sy'n gyfoethog o ran asedau, ond yn dlawd o ran arian parod.

Modelu effaith treth gwerth tir ar yr unigolion hyn.

Rhyddhad elusennol

- 7.15 Mae'n annhebygol y bydd effaith ar elusennau bach, nad oes ganddynt ddaliadau tir, yn sgil newid i dreth gwerth tir. Pe bai'r dreth yn cael ei thalu gan landlordiaid, mae'r dystiolaeth ddamcaniaethol ac empirig sydd gennym yn awgrymu na fyddent yn gallu trosglwyddo'r dreth i denantiaid.
- 7.16 Ond mae nifer fach o elusennau'n dirfeddianwyr sylweddol iawn yn eu rhinwedd eu hunain. Mae'r rhain yn cynnwys yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol a phob un o'r wyth prifysgol.

Casgliad rhagarweiniol:

Gallai treth gwerth tir gael effaith sylweddol ar berchnogion eiddo sydd ar hyn o bryd yn cael rhyddhad elusennol.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Casglu tystiolaeth ar y nifer o elusennau sy'n dirfeddianwyr yng Nghymru.

Modelu effaith treth gwerth tir ar y sefydliadau hyn.

8. Cysylltiadau â'r system gynllunio, trethi a buddion eraill

Cysylltiadau â'r system gynllunio;

- 8.1 Ar hyn o bryd, mae'r system gynllunio a chyllid llywodraeth leol yn annibynnol ar ei gilydd i raddau helaeth. Er enghraifft, mae'r dynodiadau domestig ac annomestig at ddibenion trethiant lleol wedi eu nodi yn Neddfau 1988 a 1992, a gall hyn fod yn anghyson â'r dynodiad yn y system gynllunio. Nid yw newid defnydd mewn un system yn golygu y bydd newid defnydd yn y llall. Weithiau mae hyn yn arwain at ddryswch ac anfodlonrwydd ymhlith y cyhoedd wrth iddynt ymwneud â'r ddwy system. Er enghraifft, nododd un o'r bobl a gyfwelwyd yr enghraifft o newid defnydd:
- “O drosglwyddo rhyw hen feudy i fod yn tŷ gwyliau, mae'r amodau cynllunio yn dweud dwi ddim yn cael byw ynddo fo [...] ond 'da ni'n codi treth cyngor arna chdi tan bod ti 'di gosod o ddigon i fod medru trosglwyddo [i drethi annomestig], ti gorfod disgwyl blwyddyn i ddangos yn y blwyddyn diwethaf dwi wedi gosod o hyn a hyn”.
- 8.2 Mae penderfyniadau cynllunio sy'n effeithio'n sylweddol ar refeniw treth yn cael eu gwrthbwyso gan newidiadau i'r Grant Cynnal Refeniw ac felly bychan yw'r effaith ar gyllidebau awdurdodau lleol. O ganlyniad, anaml iawn y bydd ystyriaethau treth yn dylanwadu'n uniongyrchol ar benderfyniadau cynllunio ar lefel leol.
- 8.3 Dim ond i ddatblygiadau newydd y mae'r dulliau cyfredol sy'n canolbwyntio ar gipio gwerth tir - adran 106 a'r ardoll seilwaith cymunedol - yn berthnasol. Maent yn lleol iawn eu cwrpas ac nid ydynt yn cael eu defnyddio'n helaeth yn achos yr ardoll seilwaith cymunedol. Dywedodd y bobl a gafodd eu cyfweld bod Adran 106 yn aneffeithlon iawn. Byddai treth gwerth tir yn rhoi rhagor o gymhelliad i awdurdodau lleol roi caniatâd cynllunio ac felly byddai'n helpu i hyrwyddo twf.
- 8.4 Mae pryderon o fewn y system gynllunio ar hyn o bryd ynglŷn â safleoedd sy'n cael eu dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol ond sydd ddim yn cael eu cyflwyno i'w datblygu⁴². Mae pryderon bod rhai tîrfeddianwyr yn ceisio mabwysiadu tir i gynlluniau datblygu lleol er mwyn rhoi hwb i werth eu tir fel gwarant cyfatebol i

⁴² Gweler, er enghraifft, Arcadis (2017), sef adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru i gyfraniad dichonoldeb at y broses gynllunio.

fenthycha yn ei erbyn, yn hytrach nag at ddibenion datblygu. Gallai treth gwerth tir warchod rhag y cymhelliad hwnnw, er y byddai hynny'n dibynnu ar benderfyniadau ynglŷn â phryd y byddai'r rhwymedigaeth treth yn ddyledus.

- 8.5 Ceir pryderon hefyd ynglŷn ag effaith treth gwerth tir ar y cyflenwad tir at ddibenion datblygu sy'n cael ei gyflwyno trwy'r broses gynllunio. Yn aml mae tir yn cael ei gynnwys mewn cynllun datblygu lleol sawl blwyddyn cyn y bydd yn ddichonadwy ei ddatblygu, ac eto mae ei gynnwys yn cynyddu gwerth y tir ar unwaith. Yr ofn yw y byddai cynnydd o ran rhwymedigaeth treth gwerth tir o ganlyniad i hyn yn rhwystro rhag cyflwyno tir i'w gynnwys yn y cynllun datblygu lleol.

Casgliadau rhagarweiniol:

Nid oes rhaid ailwampio'r system gynllunio er mwyn gweithredu treth gwerth tir. Tra dylai treth gwerth tir ddarparu cymhelliad cyffredinol i ddatblygu tir mewn modd mwy priodol, nid offeryn cain mohono ac nid yw'n dileu'r angen am drefn gynllunio effeithiol.

Dylid ystyried sut y dylid trin tir sydd wedi ei glustnodi i'w ddatblygu o dan system dreth gwerth tir. Er enghraifft, gall fod sail dros gyflwyno rhwymedigaethau treth gwerth tir yn raddol dros amser neu ddarparu mecanwaith gohirio i dir pan gaiff ei gynnwys gyntaf mewn cynllun datblygu lleol neu pan roddir caniatâd cynllunio.

Cysylltiadau â Threthi a Buddion eraill

- 8.6 Efallai y byddai'r dreth ar dir gwag sy'n cael ei hystyried ar hyn o bryd gan Lywodraeth Cymru yn ddiangen pe bai treth gwerth tir leol yn cael ei chyflwyno heb fod iddi unrhyw eithriadau ar gyfer tir gwag.
- 8.7 Awgrymodd rhai o'r bobl a gafodd eu cyfweld y dylid dileu'r dreth trafodiadau tir os cyflwynir treth gwerth tir. Ond roedd y rhan fwyaf o ddadleuon o blaid hynny'n seiliedig ar aneffeithlonrwydd y dreth trafodiadau tir ac nid yn ymwneud â'r dreth gwerth tir. Mae tystiolaeth ryngwladol yn awgrymu bod trethi eiddo rheolaidd a threthi eiddo ar sail digwyddiadau'n cyd-ddigwydd o dan mwyafrif y systemau treth⁴³.

⁴³ Gweler, er enghraifft, OECD (2018).

- 8.8 Byddai gan dreth gwerth tir leol hefyd gysylltiadau â threthi a buddion eraill nad ydynt wedi eu datganoli. Er enghraifft, gallai cyflwyno treth gwerth tir leol gael effaith bosib ar refeniw o drethi eraill, gan gynnwys treth enillion cyfalaf, treth etifeddu, a hyd yn oed treth incwm pe bai'n effeithio ar ddynodiadau prif breswylfa (neu ymfudo). Hefyd, ar hyn o bryd o dan dreth gorfforaeth mae cymhellion busnes a lwfansau cyfalaf i ddatblygu ac ehangu, gellid trethu hyn wedyn o dan ardrethi annomestig, gan beidio ag annog buddsoddiad. Ni fyddai hyn yn digwydd o dan dreth gwerth tir.
- 8.9 Nododd y bobl a gafodd eu cyfweld ddau ddull a fyddai, o'u defnyddio, yn effeithio ar wariant cyhoeddus pe câi treth gwerth tir ei gweithredu heb eithriadau. Pe bai perchnogion llety myfyrwyr yn gallu trosglwyddo'r dreth trwy godi rhent, gallai hyn arwain at gynydd mewn grantiau neu fenthyciadau myfyrwyr. Yn yr un modd, lle mae pobl yn symud i gartrefi gofal, a bod treth gwerth tir yn lleihau eu hincwm net, yna byddai hyn yn effeithio ar eu gallu i dalu am eu gofal.

Casgliad rhagarweiniol:

Gallai treth gwerth tir gael effaith ar refeniw a godir o drethi eraill, yn ogystal ag ar rai mathau o wariant cyhoeddus.

Argymhelliad o ran gwaith pellach:

Modelu effaith treth gwerth tir ar y trethi a'r taliadau hyn.

9. Trosglwyddo

- 9.1 Mae gwneud newidiadau i systemau treth yn ddrud, ac yn golygu costau gweinyddol i'r sector cyhoeddus a chostau cydymffurfio i drethdalwyr⁴⁴.
- 9.2 Ceir hefyd risgiau gwleidyddol sylweddol sy'n gysylltiedig â newidiadau o'r fath. Cyfeiriodd sawl un o'r bobl a gafodd eu cyfweld at y tâl cymunedol (neu treth y pen ar lafar gwlad), a'r gwersi i'w dysgu yn dilyn cyflwyno'r tâl hwnnw. Er enghraifft, pa mor bwysig yw osgoi mynd â nifer fawr o bobl i'r llys, o ystyried y gost a pha mor amhoblogaidd fyddai hynny. Ond mae'n ddiddorol bod y Resolution Foundation wedi honni yn ddiweddar bod treth y cyngor wedi dod yn gyffelyb â'r Treth y Pen (Poll Tax) a ddisodlodd⁴⁵.
- 9.3 Mae llawer o economegwyr a gweithwyr polisi proffesiynol yn eiriolwyr cadarn o blaid treth gwerth tir. Ond prin yw dealltwriaeth gyffredinol o'r dreth ymhlith y boblogaeth ehangach⁴⁶, a byddai cyfathrebu effeithiol yn hanfodol os caiff ei gweithredu.
- 9.4 Yr hyn a ffefrid oedd rhyw fath o drefniadau llyfnhau wrth gyflwyno'r dreth - nid oedd unrhyw un a gafodd eu cyfweld o blaid newid mewn un cam mawr. Gallai opsiynau ar gyfer trosglwyddo neu ddiwygio fesul cam gynnwys:

- Newidiadau cynyddol i'r trethi cyfredol e.e. symud ardrethi annomestig i fod ar sail tir yn unig, gan gynyddu (neu ddileu) nifer y bandiau treth cyngor.
- Cyflwyno fesul ardal, gan wneud hynny fesul un cyngor ar y tro.
- Newidiadau graddol i gyfraddau, gostwng cyfraddau ardrethi annomestig/treth cyngor dros amser gan gynyddu cyfraddau treth gwerth tir⁴⁷.

Byddai dull graddol (yn enwedig fesul ardal ddaearyddol) yn addas i ymgorffori gwerthusiad ffurfiannol er mwyn helpu yn ystod camau nesaf y cyflwyno. Ond byddai i hynny oblygiadau deddfwriaethol a chydraddoldeb sylweddol hefyd.

⁴⁴ Gweler, er enghraifft James and Nobes (2016).

⁴⁵ Gweler Corlett and Gardiner (2018).

⁴⁶ Gweler cwestiwn 7 IPSOS (2012).

⁴⁷ Cyflwynwyd cynnig o'r fath gan Holtham (2015).

Casgliad rhagarweiniol:

Mae nifer o opsiynau ar gyfer trosglwyddo'n raddol o'r system dreth leol bresennol i system dreth gwerth tir bosib. Bydd pa un o'r opsiynau hyn sydd orau yn dibynnu ar natur benodol y system dreth gwerth tir.

10. Y data a ddefnyddir yn ein modelu

- 10.1 Daeth y data a ddefnyddir yn ein modelu yn bennaf o ddwy ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisió a Chofrestrfa Tir EM. Defnyddiwyd hefyd ddata a dynnwyd â llaw o wefan Zoopla er mwyn graddnodi gwerthoedd tir absoliwt. Cafodd yr holl ddata ei wneud yn ddienw.

Data preswyl Asiantaeth y Swyddfa Brisió a'r Gofrestrfa Tir

- 10.2 Cyrchwyd y data hwn er mwyn rhedeg yr atchweliadau hedonig sy'n cael eu disgrifio yn hafaliad 2.2, er mwyn rhoi amcangyfrifon o werthoedd tir preswyl cymharol ar draws gwahanol leoliadau yng Nghymru.
- 10.3 Mae data preswyl Asiantaeth y Swyddfa Brisió yn darparu data bandio treth y cyngor a nodweddion eiddo i ni ar gyfer pob eiddo preswyl yng Nghymru. Roedd hyn, ym mis Gorffennaf 2019, yn gyfanswm o 1,440,921 o arsylwadau. Mae nodweddion yr eiddo yn cynnwys cyfanswm arwynebedd llawr, nifer yr ystafelloedd, nifer yr ystafelloedd gwely, nifer yr ystafelloedd ymolchi, y math o eiddo (tŷ ar wahân, tŷ pêr, tŷ teras, fflat, byngalo, etc.), oes parcio ar gael a pha fath o barcio, ac oedran yr eiddo.
- 10.4 Mae set ddata'r Gofrestrfa Tir o'r prisiau a dalwyd yn cynnwys data am brisiau trafodion eiddo ar gyfer pob blwyddyn rhwng 2013 a 2018.
- 10.5 Nid oes gan y setiau data hyn allwedd unigryw sydd wedi ei ddiffinio'n gyffredin. Felly, crëwyd allwedd unigryw amgen trwy gyfuno cod post pob eiddo â llinell gyntaf y cyfeiriad er mwyn uno'r cronfeydd data. Gwnaethom hefyd uno mapiad o ACEHlau ac ACEHGau gyda chodau post.
- 10.6 Mae'r set ddata derfynol sydd ar gael ar gyfer modelu gwerthoedd tir preswyl yng Nghymru yn cynnwys 184,495 o arsylwadau eiddo sy'n cynnwys prisiau trafodion, nodweddion eiddo, ac amrywiol farcwyr lleoliadol (awdurdod lleol, Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (ACEHG) a Haen Is (ACEHI)). Mae hyn yn cynrychioli 13% o'r holl eiddo preswyl yng Nghymru.
- 10.7 Dangosir dosbarthiad yr arsylwadau hyn ar draws awdurdodau lleol yn nhabl 10.1, sydd hefyd yn cymharu hyn â dosbarthiad yr holl eiddo preswyl yng Nghymru (fel

cawsant eu cofnodi yn nata Asiantaeth y Swyddfa Brisió) a dosbarthiad trafodion eiddo preswyl (fel cawsant eu cofnodi yn nata'r Gofrestrfa Tir).

Tabl 10.1: Dosbarthiad data eiddo preswyl yn ôl awdurdod lleol

	Data Treth Cyngor		Data'r Gofrestrfa Tir		Data wedi ei uno	
	Arsylwadau	%	Arsylwadau	%	Arsylwadau	%
Abertawe	113,051	7.8%	21,612	7.4%	14,921	8.1%
Blaenau Gwent	32,757	2.3%	5,313	1.8%	3,731	2.0%
Bro Morgannwg	58,918	4.1%	14,613	5.0%	10,041	5.4%
Caerdydd	157,343	10.9%	35,565	12.1%	22,046	11.9%
Sir Gaerfyrddin	87,918	6.1%	17,650	6.0%	10,876	5.9%
Caerffili	79,296	5.5%	14,897	5.1%	10,228	5.5%
Casnewydd	68,795	4.8%	16,464	5.6%	11,944	6.5%
Castell-nedd Port Talbot	66,405	4.6%	12,205	4.2%	8,434	4.6%
Ceredigion	35,550	2.5%	6,090	2.1%	2,479	1.3%
Conwy	57,366	4.0%	13,440	4.6%	7,326	4.0%
Sir Ddinbych	44,898	3.1%	8,980	3.1%	5,661	3.1%
Sir y Fflint	69,126	4.8%	14,761	5.0%	9,908	5.4%
Gwynedd	61,614	4.3%	11,381	3.9%	5,558	3.0%
Merthyr Tudful	27,371	1.9%	4,770	1.6%	3,266	1.8%
Ynys Môn	35,196	2.4%	6,716	2.3%	3,406	1.8%
Sir Fynwy	42,157	2.9%	9,573	3.3%	6,030	3.3%
Sir Benfro	61,592	4.3%	12,228	4.2%	6,593	3.6%
Pen-y-bont ar Ogwr	64,592	4.5%	14,615	5.0%	9,600	5.2%
Powys	64,847	4.5%	11,487	3.9%	5,196	2.8%
Rhondda Cynon Taf	109,748	7.6%	22,338	7.6%	14,990	8.1%
Torfaen	41,836	2.9%	7,799	2.7%	5,521	3.0%
Wrecsam	60,545	4.2%	10,558	3.6%	6,740	3.7%
CYMRU GYFAN	1,440,921	100.0%	293,055	100.0%	184,495	100.0%

Ffynhonnell: Data Asiantaeth y Swyddfa Brisió a chyfrifiadau'r awduron

- 10.8 Mae Tabl 10.2 yn cyflwyno gwybodaeth am ddosbarthiad eiddo preswyl yn ôl band treth. Mae bron i 60% o eiddo preswyl Cymru ym mand treth A, B, neu C. Mae llai na 2% o eiddo ym mand H ac I. Mae gwybodaeth am eiddo ym mand treth A B wedi ei thangynrychioli yn ein set ddata gyfun tra bod eiddo ym mandiau C i F wedi eu gorgynrychioli. Mae hyn yn gyson â data gan Awdurdod Cyllid Cymru ynglŷn â ffeilio treth trafodiadau tir, sy'n dangos bod trafodiadau ar gyfer eiddo Band A yn benodol yn digwydd yn llai aml. Nid yw'r rhesymau dros hyn wedi eu sefydlu'n glir, ond efallai mai'r rheswm yn rhannol yw bod y stoc tai cymdeithasol yn aml yn y bandiau is ac nad oes trafodion rheolaidd.

Tabl 10.2: Dosbarthiad data eiddo preswyl yn ôl band treth cyngor

Band treth	Data Treth Cyngor		Data Preswyl Cyfun		Gwahaniaeth
	Arsylwadau	%	Arsylwadau	%	
A	210,482	14.6%	13,869	7.5%	-7.09%
B	302,050	21.0%	32,658	17.7%	-3.26%
C	313,300	21.7%	43,805	23.7%	2.00%
D	232,899	16.2%	37,188	20.2%	3.99%
E	193,236	13.4%	30,878	16.7%	3.33%
F	117,200	8.1%	17,151	9.3%	1.16%
G	53,309	3.7%	6,806	3.7%	-0.01%
H	12,857	0.9%	1,585	0.9%	-0.03%
I	5,588	0.4%	555	0.3%	-0.09%
CYMRU GYFAN	1,440,921	100%	184,495	100%	

Ffynhonnell: Data Asiantaeth y Swyddfa Brisio a chyfrifiadau'r awduron

Data Zoopla

- 10.9 Er mwyn graddnodi gwerthoedd tir absoliwt ar gyfer ein hamcangyfrifon preswyl, roedd rhaid i ni ddod o hyd i ddata prisiau ar gyfer tir heb ei wella. Nid oeddem yn gallu canfod tir heb ei wella yn nata prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir. Felly, cyrchwyd data priodol â llaw o wefan Zoopla.
- 10.10 Casglwyd prisiau gofyn neu brisiau awgrymedig ar gyfer tir heb ei wella gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau preswyl. Y meini prawf a ddefnyddiwyd i ddewis y data oedd bod pris a chyfeiriad at ganiatâd cynllunio preswyl wedi ei nodi ar y brif dudalen restru pan wnaed y chwiliad Zoopla ar 23/10/19, bod y tir mewn cyflwr heb ei wella, a bod yr eiddo wedi ei restru ers 01/06/19.
- 10.11 Arweiniodd y chwiliad hwn at 76 cofnod, yn cynnwys cyfanswm o 270 eiddo. Roedd mwyafrif y cofnodion (49 i gyd) ar gyfer plotiau adeiladu unigol ond roedd y gweddill ar gyfer plotiau adeiladu lluosog o hyd at 58 eiddo. Roedd pob arsylwad yn darparu cod post manwl (y gellid ei fapio yn ôl ACEHI), pris ac amrywiaeth o nodweddion eiddo.

Data dibreswyl Asiantaeth y Swyddfa Brisió a'r Gofrestrfa Tir

- 10.12 Mae data dibreswyl Asiantaeth y Swyddfa Brisió yr ydym wedi dod o hyd iddo yn llawer mwy cyfyngedig na'r data preswyl cyfatebol. Mae gennym werthoedd ardrethol pob eiddo yng Nghymru sydd â chyfradd at ddibenion ardrethi annomestig, ynghyd â chodau SCAT sy'n diffinio dosbarthiad diwydiant yr eiddo, ynghyd â chyfeiriad yr eiddo. Ond nid oes gennym unrhyw nodweddion eiddo pellach. Mae cyfanswm o 117,983 o arsylwadau yn y set ddata hon.
- 10.13 Cafwyd prisiau trafodion eiddo pob blwyddyn rhwng 2013 a 2018 unwaith eto o set ddata prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir, ond ychwanegwyd atynt arsylwadau pellach o set ddata perchnogaeth fasnachol a chorfforaethol y Gofrestrfa Tir.
- 10.14 Felly eto, er mwyn uno'r cronfeydd data, crëwyd allwedd unigryw amgen trwy gyfuno cod post pob eiddo â llinell gyntaf y cyfeiriad. Gwnaethom hefyd uno mapiad o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is a Haen Ganol gyda chodau post, yn ogystal â mapio codau SCAT gyda sectorau diwydiant.
- 10.15 Mae'r set ddata derfynol o eiddo dibreswyl yng Nghymru, sydd ar gael i fodelu gwerthoedd tir dibreswyl, yn cynnwys 4,650 o arsylwadau eiddo. Mae hyn yn cynrychioli 4% o'r holl eiddo dibreswyl yng Nghymru. Mae'r gronfa ddata yn cynnwys pris y trafodyn, gwerth ardrethol, dosbarthiad diwydiant, ac amrywiol farcwyr lleoliadol (awdurdod lleol, ACEHG ac ACEHI).

Cyfyngiadau'r data

- 10.16 Arweiniodd y broses o gyfuno gwahanol setiau data at gynhyrchu gwybodaeth sy'n addas i fodelu gwerthoedd tir at golli llawer o ddata (oherwydd nad oedd allwedd i unigryw ar gael i gyfuno'r wybodaeth). Roedd hyn yn arbennig o broblemus yn achos eiddo dibreswyl.
- 10.17 Mae'r nodweddion eiddo sydd ar gael ar gyfer eiddo preswyl yn gymharol gynhwysfawr. Ond un nodwedd allweddol sydd ar goll yw maint y plot. Nid yw'r data felly yn caniatáu inni wahaniaethu er enghraifft rhwng tai tebyg a chanddynt erddi o wahanol faint.

- 10.18 Ni ellir cymhwyso dadansoddiad atchwel hedonig i'r data eiddo dibreswyl oherwydd nad oes gwybodaeth ar gael am nodweddion eiddo (e.e. maint, lloriau, ansawdd yr adeilad).

Casgliadau rhagarweiniol:

Ar hyn o bryd mae gwahanol asiantaethau'r llywodraeth yn casglu data ar nodweddion eiddo a thrafodion eiddo ac nid oes gan y ffynonellau data hyn ffordd unigryw gyffredin o adnabod eiddo. Gall hyn arwain at golli darnau sylweddol o ddata wrth uno setiau data.

Nid oes gwybodaeth ar nodweddion data dibreswyl yng Nghymru ar gael i'r cyhoedd ac mae'n anodd ei gasglu.

11. Data ar orchudd tir a defnydd tir

- 11.1 Ceir nifer o restrau eiddo o orchudd a defnydd tir yng Nghymru. Mae'r rhain yn amrywio yn eu dulliau dosbarthu a'u lefel manylion. Yn yr adran hon, byddem yn darparu trosolwg o ddwy o'r setiau data hyn⁴⁸.

Data gorchudd tir CORINE

- 11.2 Mae rhaglen CORINE (Coordination of Information on the Environment) yr Undeb Ewropeaidd yn darparu rhestr o orchudd tir mewn 44 dosbarth. Mae cronfa ddata gorchudd tir CORINE (CLC) yn defnyddio uned fapio isafswm (MMU) o 25 hectar ar gyfer ffenomenau arwynebedd ac isafswm lled o 100m ar gyfer ffenomenau llinol. Felly, nid yw'r data hwn yn gwahaniaethu nodweddion llinellol fel ffyrdd neu reilffyrdd. Nid yw ychwaith yn gwahaniaethu amrywiadau ar raddfa lai mewn gorchudd tir o lai na 0.25km². Ond mae'n darparu trosolwg eang cyson ar ddefnydd tir yng Nghymru. Mae ffigwr 11.1 yn dangos y data hwn ar gyfer Cymru.

Tabl 11.1: Trosolwg ar orchudd tir yng Nghymru

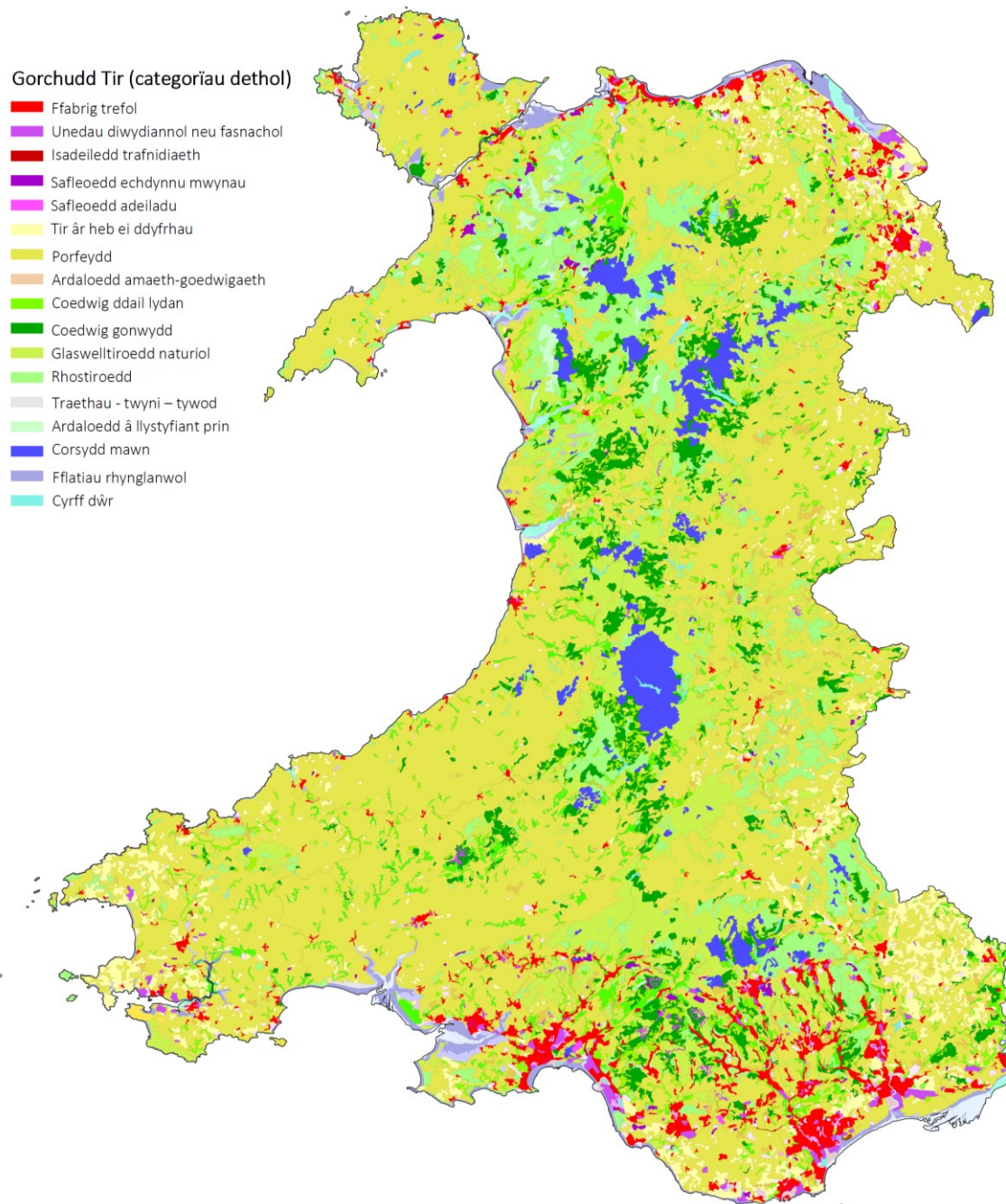
	Hectarau	Cyfran
Adeiledd trefol parhaus a thoredig	76,406	3.6%
Unedau diwydiannol neu fasnachol	18,439	0.9%
Isadeiledd cludiant	4,705	0.2%
Safleoedd echdynnu mwynau, safleoedd gwaredu ac adeiladu	7,584	0.4%
Cyfleusterau chwaraeon a hamdden/ardaloedd trefol gwyrdd	17,042	0.8%
Tir âr	115,379	5.4%
Tiroedd pori	1,084,064	51.2%
Tir amaethyddol arall	19,313	0.9%
Coedwigaeth	197,376	9.3%
Llystyfiant naturiol	463,048	21.9%
Traethau, twyni, tywod/creigiau noeth	2,312	0.1%
Corsydd a morfeydd	66,507	3.1%
Fflatiau dŵr/rhynglanwol	44,988	2.1%
CYMRU GYFAN	2,117,161	100.0%

Ffynhonnell: Cronfa ddata gorchudd tir CORINE a chyfrifiadau'r awduron

⁴⁸ Mae cronfeydd data masnachol yn bodoli, er enghraifft cronfa ddata UKLand Geomni, ond nid ydym wedi ystyried y rhain oherwydd y gost ac nad oedd unrhyw faintais amlwg o'u defnyddio. Mae dosbarthiadau amgen o ddefnydd a gorchudd tir, sy'n gysylltiedig â mapiau OS, hefyd yn bodoli a chânt eu disgrifio yn LandInform (2006) ond nid ydym wedi gallu defnyddio'r data hwn.

11.3 Mae Tabl 11.1 yn crynhoi data gorchudd tir CORINE ar gyfer Cymru. Rydym wedi cydgrynhoi'r 44 dosbarth o orchudd tir mewn dosbarthiad llai manwl. Mae amaethyddiaeth, coedwigaeth a thir yn ei gyflwr naturiol yn cyfrif am 94% o arwynebedd Cymru.

Ffigwr 11.1: Gorchudd tir



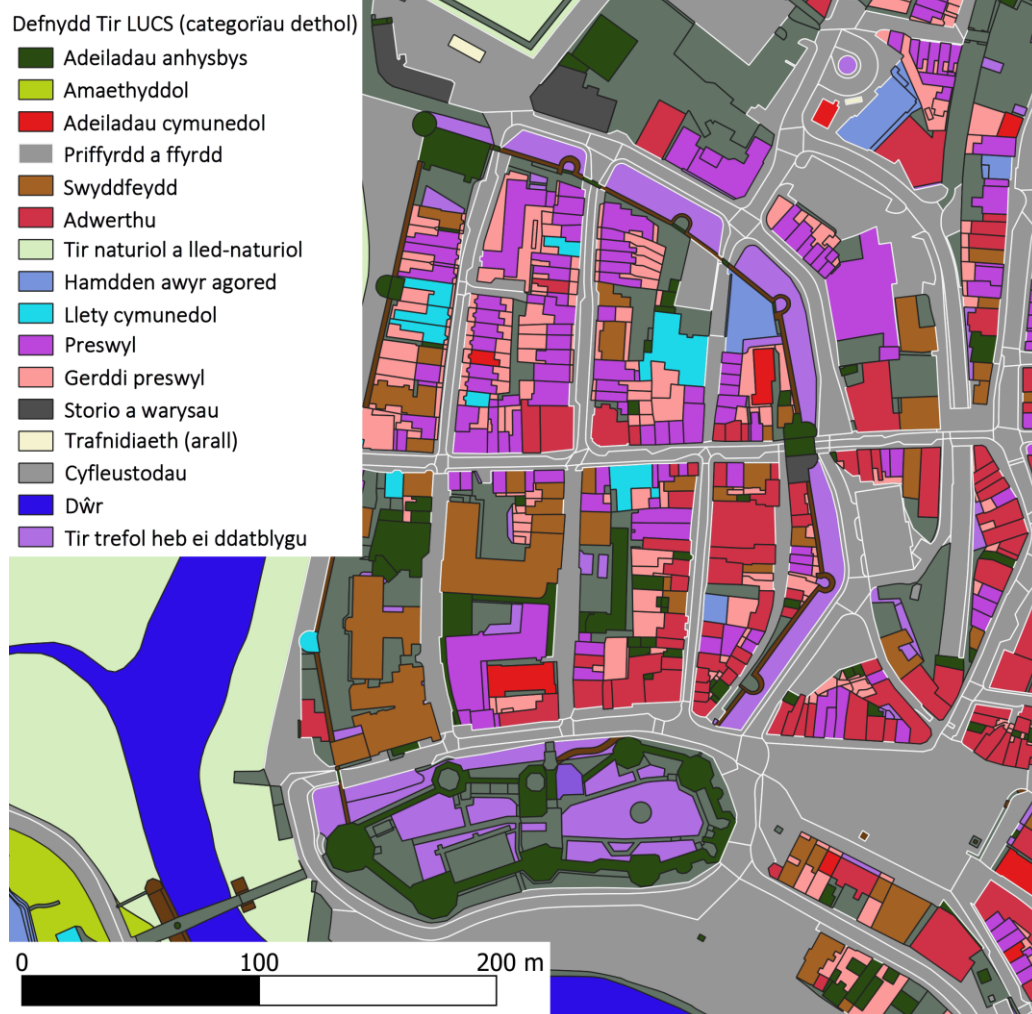
Ffynhonnell: Data gorchudd tir CORINE (2018)

- 11.4 Ceir dadansoddiad manwl o orchudd tir yn ôl awdurdod lleol yn Atodiad D. Nid yw natur mwyafrif y manylion hyn yn peri syndod. Er enghraifft, er bod Caerdydd yn cyfrif am ddim ond 0.7% o arwynebedd tir Cymru, mae'n cyfrif am 8.1% o'i hadeiledd trefol. I'r gwrthwyneb, mae Powys yn cyfrif am bron i chwarter tir Cymru, ond llai na 5% o'i hadeiledd trefol. Ond yn llai amlwg, mae'r data'n tynnu sylw at y dosbarthiad dwys iawn o dir diwydiannol a thir i isadeiledd cludiant.

Data defnydd tir yr Arolwg Ordnans

- 11.5 Mae'r Arolwg Ordnans (OS) yn darparu mapio manwl o Gymru, ar lefel llawer mwy manwl na data CORINE. Mae'r data yn dilyn dosbarthiad y Land Use Change Statistics (LUCS). Dyluniwyd y dosbarthiad hwn i gofnodi newid defnydd tir gan syrfewyr maes yr Arolwg Ordnans yn ystod y broses o adolygu mapiau. Mae'n ddosbarthiad cymysgryw sy'n defnyddio categorïau defnydd tir a gorchudd tir.
- 11.6 Dangosir rhan o'r map, sy'n dangos defnydd tir yng nghanol Caernarfon, yn ffigwr 11.2. Er mwyn cymharu lefelau o fanylion, mae data CORINE yn crynhoi'r holl ardal a ddangosir, i'r dwyrain o afon Seiont, fel un polygon o 'adeiledd trefol parhaus'.
- 11.7 Mae Tabl 11.2 yn rhoi trosolwg ar ddata defnydd tir yr OS ar gyfer Cymru. Mae amaethyddiaeth, coedwigaeth a thir yn ei gyflwr naturiol yn cyfrif am 92% o arwynebedd Cymru.
- 11.8 Ceir dadansoddiad manwl o'r data defnydd tir hwn yn ôl awdurdod lleol yn Atodiad E.

Ffigwr 11.2: Defnydd tir yng Nghaernarfon



Ffynhonnell: Data Defnydd Tir yr Arolwg Ordnans

- 11.9 Mae ein dadansoddiad yn dangos bod lefel resymol o gysondeb rhwng y ddwy set ddata hon. Maent yn cytuno bod amaethyddiaeth, coedwigaeth neu dir naturiol yn cyfrif am dros 90% o arwynebedd tir Cymru.
- 11.10 Ceir rhai gwahaniaethau sylweddol yng nghwmpas y ddwy set ddata. Er enghraifft, mae cynnwys/eithrio ymylon arfordirol yn y ddwy set ddata yn anghyson, gan arwain at wahanol fesurau o gyfanswm arwynebedd y tir ar gyfer pob awdurdod lleol arfordirol. Ymhellach, nid oes modd syml o gymharu'r systemau dosbarthu a ddefnyddir.
- 11.11 Ond mae dosbarthiad nodweddion tir ar draws awdurdodau lleol yn parhau i fod yn weddol gyson, ac ymddengys bod y prif wahaniaethau yn y setiau data yn deillio o'r

gwahanol raddfeydd daearyddol y cawsant eu datblygu'n seiliedig arnynt. Yn nodedig, mae priffyrdd a chludiant ffordd yn cyfrif am 2.5% o arwynebedd tir Cymru yn ôl data'r OS ond am lai na 0.1% yn nata CORINE. Mae hyn yn deillio o'r ffaith mai'r uned fapio leiaf ar gyfer nodweddion llinellol yn nata CORINE yw 100m.

Tabl 11.2: Trosolwg ar ddefnydd tir yng Nghymru

	Hectarau	Cyfran
Tir amaethyddol	1,072,380	50.6%
Adeiladau amaethyddol	710	0.0%
Adeiladau cymunedol	6,186	0.3%
Amddiffyn	4	0.0%
Coedwigaeth a choetir	321,721	15.2%
Glaswelltir garw a rhedyn	305,780	14.4%
Cludiant priffyrdd a ffyrdd	53,053	2.5%
Diwydiant	2,503	0.1%
Swyddfeydd	376	0.0%
Adwerthu	752	0.0%
Adeiladau hamdden ac adloniant	34	0.0%
Mwynau	355	0.0%
Tir naturiol a lled naturiol	220,372	10.4%
Hamdden awyr agored	18,122	0.9%
Llety sefydliadol a chymunedol	262	0.0%
Preswyl	9,790	0.5%
Gerddi preswyl	43,906	2.1%
Storfeydd a warysau	492	0.0%
Cludiant (arall)	5,164	0.2%
Cyfleustodau	1,931	0.1%
Tir gwag a ddatblygwyd o'r blaen	1,392	0.1%
Dŵr	24,272	1.1%
Tir trefol nas datblygwyd o'r blaen	9,132	0.4%
Gwaredu gwastraff tirlenwi	123	0.0%
Adeilad anhysbys	3,824	0.2%
Arwyneb dynol cyffredinol anhysbys	18,577	0.9%
Adeilad anhysbys	195	0.0%
Arall anhysbys	1	0.0%
CYMRU GYFAN	2,121,406	100.0%

Ffynhonnell: Data defnydd tir yr Arolwg Ordnans a chyfrifiadau'r awduron

- 11.12 Mae lefel y manylion yn nata defnydd tir yr Arolwg Ordnans yn ei gwneud yn ddefnyddiol fel sail i stent Cymreig y gallai system dreth gwerth tir fod yn seiliedig arno. Mae'r data'n gyson â data gorchudd tir CORINE.

Casgliadau rhagarweiniol:

Mae cronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordnans yn darparu mapio manwl o ffiniau eiddo yng Nghymru. Mae'r data'n ymddangos yn gyson ar y lefel gyfanredol â chronfa ddata gorchudd tir CORINE.

Ar hyn o bryd nid oes ffordd syml o gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol yng nghronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordnans â data'r Gofrestrfa Tir nac Asiantaeth y Swyddfa Brisió.

Byddai mapio at ddibenion trethiant yn gofyn am fwy o fanylder na'r data mapio sydd ar gael ar hyn o bryd ar gyfer Cymru. Ond mae'r data sydd ar gael yn fan cychwyn cynhwysfawr i fapio at ddibenion treth gwerth tir.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

Mae achos cryf i'w wneud i gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol yng nghronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordnans â data'r Gofrestrfa Tir neu Asiantaeth y Swyddfa Brisió i ffurfio stent cynhwysfawr i Gymru, a dylid ymchwilio ymhellach i hyn.

12. Gofynion data ar gyfer gweithredu treth gwerth tir

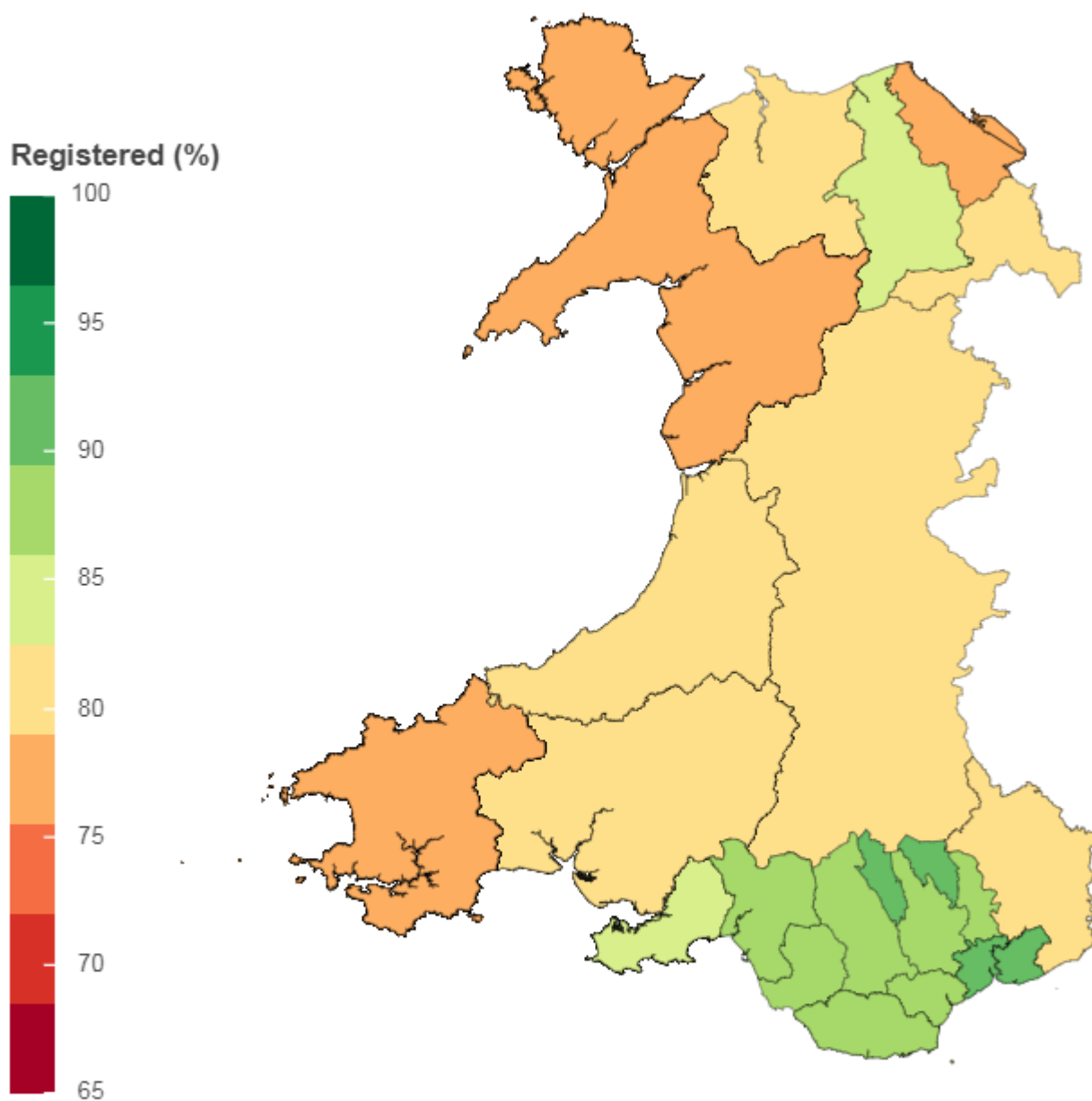
- 12.1 Mae prisio ac asesu tir mewn modd dibynadwy yn allweddol ar gyfer system dreth eiddo effeithlon; ac maent yn hanfodol ar gyfer polisi treth a gweinyddiaeth (Blochliger 2015). Gall cronfeydd data stentiau ddarparu'r wybodaeth hon a hwyluso gweinyddu a chasglu treth tir neu eiddo mewn modd effeithlon. Yn wir, mae system treth gwerth tir effeithlon yn gofyn am wybodaeth am hawliau a diddordeb mewn cronfeydd data tir a chronfeydd data stentaidd a gall gynnwys gwybodaeth am barseli data a gwybodaeth am berchnogaeth tir. Mae stentiau yn mapio hawliau eiddo ac yn gofnod o'u cyfesurynnau daearyddol.
- 12.2 Nid oes gan y DG stent, sy'n anarferol ymhlith economïau mawr; mae hyn yn bennaf oherwydd nad oes gan gyfraith Lloegr gysyniad o ddominiwn na pherchnogaeth uniongyrchol ar y tir ei hun (Grover, 2008).
- 12.3 Yng Nghymru ar hyn o bryd, cesglir a rheolir y dair prif gydran data stentaidd gan dair asiantaeth wahanol. Cyfrifoldeb Cofrestrfa Tir EM yw cofrestru perchnogaeth tir, cyfrifoldeb yr Arolwg Ordnans yw mapio ffiniau, ac Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n prisio eiddo at ddibenion treth.

Perchnogaeth tir

- 12.4 Byddai gweithredu treth gwerth tir leol yn gofyn am gofrestr gyflawn o berchnogaeth tir. Ym mis Tachwedd 2019, roedd 18.64% o dir yng Nghymru yn parhau i fod yn ddigofrestredig. Gweler dosbarthiad tir cofrestredig ar draws y 22 awdurdod lleol yn ffigwr 12.1.
- 12.5 Tir amaethyddol (55%) neu dir yn ei gyflwr naturiol (35%) sy'n cyfrif am y mwyafrif helaeth o dir anghofrestredig. Mae cludiant yn cyfrif am 7% arall o dir anghofrestredig. Dim ond 1.3% o dir anghofrestredig a ddefnyddir at ddibenion preswyl. (Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir EM)

Ffigwr 12.1: Tir cofrestredig

Area Coverage November 2019



© Crown copyright and database rights 2019 Ordnance Survey 100026316.

Data produced by HM Land Registry © Crown copyright 2019.

You are not permitted to copy, sublicence, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir EM

- 12.6 Mae ffioedd sylweddol yn daladwy am gofrestru tir yn wirfoddol am y tro cyntaf, ac mae'n debyg bod hyn, ynghyd â'r ffioedd cyfreithiol a godir fel arfer wrth gofrestru, yn rhwystro sylweddol i gofrestru llawn. Byddai gwariant cychwynnol wrth lunio cofrestr tir gyflawn ond adroddodd y rhai a gyfwelwyd y byddai hyn yn gost unwaith ac am byth, yn hytrach na chost barhaus.
- 12.7 Mae'r diffiniad o "berchennog", cwestiwn nad yw wedi ei ddatrys eto, yn bwysig yma: ar hyn o bryd nid yw'r Gofrestrfa Tir yn gofyn am gofrestru budd prydlesol mewn tir os yw'r brydles yn fyrrach na 7 mlynedd.

Defnydd tir a maint

- 12.8 Yn dibynnu ar y dulliau prisio a ddefnyddir a'r eithriadau, y gostyngiadau a'r cyfyngiadau a ganiateir, mae'n debyg y byddai'n rhaid cael gofrestr gyflawn o ddefnydd tir er mwyn gallu cyflwyno treth gwerth tir.
- 12.9 Mae data defnydd tir cynhwysfawr yn bodoli, ar ffurf data mapio'r Arolwg Ordnans a ddisgrifir yn adran 11. Ond ar hyn o bryd nid oes ffordd syml o gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol hon â ffynonellau eraill o ddata am eiddo.
- 12.10 Mae'r data hwn hefyd yn rhoi sylw cynhwysfawr i ffiniau yng Nghymru.
- 12.11 Y tu hwnt i'n hasesiad arwynebol o ddata Defnydd Tir yr Arolwg Ordnans yn adran 11, nid ydym yn ymwybodol o unrhyw asesiad a wnaed o ansawdd y data hwn.

Gwerth tir

- 12.12 Nid ydym wedi gallu cael golwg gynhwysfawr ar y data a gedwir gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiog at ddibenion prisio eiddo ar gyfer treth y cyngor ac ardrethi annomestig. Er bod y data sydd ganddynt yn amlwg yn helaeth, mae'n annhebyg bod ganddynt wybodaeth am yr holl nodweddion eiddo a fyddai'n ddymunol er mwyn datblygu model prisio tir llawn. Er enghraifft, mae'n annhebygol bydd Asiantaeth y Swyddfa Brisiog yn cadw data ar faint llain ar gyfer eiddo preswyl gan na fyddai angen asesu bandiau treth cyngor.

Cymhariaeth ryngwladol

- 12.13 Ceir nifer o enghreifftiau o stentiau neu gofrestri prisio cyfoes, cynhwysfawr, agored a thryloyw a sefydlwyd gan awdurdodaethau canolog ac is-ganolog ledled y byd. Fel gyda llawer o drethi, mae diwygio treth eiddo yn benodol i wlad benodol, ond gall gwybodaeth o wledydd eraill gynnig syniadau defnyddiol.
- 12.14 Rydym wedi edrych ar dair awdurdodaeth sydd â chronfeydd data stentaidd: Denmarc, Estonia a Montana, yr unig dalaith yn yr UD sydd â chronfa ddata stentaidd i'r dalaith i gyd (Freeman, 2011). Er bod yr awdurdodaethau hyn yn debyg yn yr ystyr bod gan y dair ohonynt gronfa ddata stentaidd, maent yn wahanol iawn (ac yn cynnwys gwlad hirsefydlog, gwlad sy'n annibynnol ers 1991 a thalaith yn yr UD) ac mae ganddynt wahaniaethau sylweddol o ran hanes, maint daearyddol, cyfraith treth, yr amserlen y datblygwyd y stent arni, etc. Mae Tabl 12.1 yn rhoi trosolwg ar y dair stent hyn ynghyd â chymhariaeth ddaearyddol â Chymru.
- 12.15 Er mai prif bwrpas y stent ym mhob un o'r awdurdodaethau oedd hwyluso codi treth (Christensen, 2002, Kaing, 2012, Rahn, 2018) mae gan y stentiau ym mhob un o'r lleoliadau hyn berthnasedd a swyddogaethau y tu hwnt i dreth, a gellir ystyried pob un yn stent amlbwrpas: sy'n gwasanaethu'r angen am wybodaeth gynhwysfawr gan gynnwys y cyfuniad o ddefnydd tir, materion amgylcheddol a materion eiddo. Yn Montana mae "usage of the data goes beyond the state Department of Revenue" (Freeman, 2011) gan gynnwys darparu gwybodaeth i gwmnïau cyfleustodau, ardaloedd ysgolion a sefydliadau cadwraeth. Felly, i lawer o sylwebyddion "it is accepted that when cadastral information is part of integrated information systems it can improve the efficiency of the land transfer process as well as the overall land management process." Christensen, S. (2002).
- 12.16 Mae'r costau unwaith ac am byth o sefydlu cronfa ddata stentiau o'r dechrau yn debygol o fod yn sylweddol. Ychydig o wybodaeth sydd ar gael am gost gychwynnol sefydlu stent, er y bydd hyn yn amrywio yn ôl amgylchiadau a gofynion pob awdurdodaeth. Ond yn achos project Montana i sefydlu'r stent a orffennwyd yn 2003, adroddwyd mai \$3 miliwn oedd y gost gyfalaf gychwynnol. Yn dilyn hynny erbyn 2009, amcangyfrifodd y wladwriaeth mai \$10 miliwn oedd gwerth blynyddol ei

data stentaidd (net o gostau parhaus) (Freeman, 2011)⁴⁹. Mae adroddiadau o fannau eraill hefyd yn tynnu sylw at y posibilrwydd o leihau dyblygu a chostau i'r llywodraeth trwy gydweithredu a rhannu data (Finley, Coleman a MacNeil, 2016).

Tabl 12.1: Cymhariaeth ryngwladol o ddata stentaidd

	Denmarc	Estonia	Montana	Cymru
Gwybodaeth ddaearyddol				
maint	42,933 km ²	45,200 km ²	380,800 km ²	20,800 km ²
poblogaeth	5.8m	1.3m	1m	3.1m
Cymariaethau stentaidd				
diweddarwyd	pob dydd (1)	pob dydd (2)	pob dydd (3)	
Yn gyfrifol am weinyddiaeth	Geodatastyrelsen (4)	Maa-amet (5)	Montana State Library (6)	
Prisiadau a wnaed	syrfewyr preifat (7)	priswyr trwyddedig (8)	syrfewyr preifat (9)	
Wedi dod yn gwbl ddiigidol	1997 (10)	2003 (11)	2003 (12)	
Data sydd ar gael i'r cyhoedd	Ydy (13)	Ydy (14)	Ydy (15)	

Nodiadau a ffynonellau: (1,13) Geodatastyrelsen; (2,11) Maa-amet; (3,9) Rahn (2018); (4) Lassen (2017); (5,8) Giovarelli a Bledsoe (2001); (6) Montana Cadastral Framework (2017); (7,10) Christensen (2002); (12,15) Freeman (2011); (14) Tiits (2006).

Denmarc:

- 12.17 Sefydlwyd y stent cyntaf yn y 18fed ganrif. Prif bwrpas y stent hwn oedd casglu trethi tir. Dros amser mae wedi newid o fod yn sail i brisio tir (yn seiliedig yn y lle cyntaf ar gapasiti cynhyrchu'r pridd) i gynnal marchnad dir. Cwblhawyd y gwaith o ddigideiddio'r stent yn llawn erbyn 1997 (Enemark a Hojgaard, 2017) a bellach mae'n chwarae rhan ganolog yn rheolaeth gyhoeddus a gweinyddiaeth perchnogaeth tir (Geodatastyrelsen). Mae'r arolwg cenedlaethol a'r stent yn cynnwys oddeutu 2.5 miliwn o barseli tir sef oddeutu 1.5 miliwn eiddo (Lassen

⁴⁹ Dyma gyfanswm gwerth amcangyfrifedig y data i amrywiaeth eang o ddefnyddwyr data. Ymhlith y ceisiadau mae datgelu gwybodaeth am berchnogaeth eiddo, cynllunio defnydd tir, cyfleustodau, trwyddedau ac ysgolion. Mae Stevens (2002) yn nodi bod 80% o geisiadau yn arbed costau i'r defnyddiwr.

2017). Syrfewyr preifat sy'n cynnal arolygon stentaidd. Caiff y stent ei ddiweddarau pob dydd.

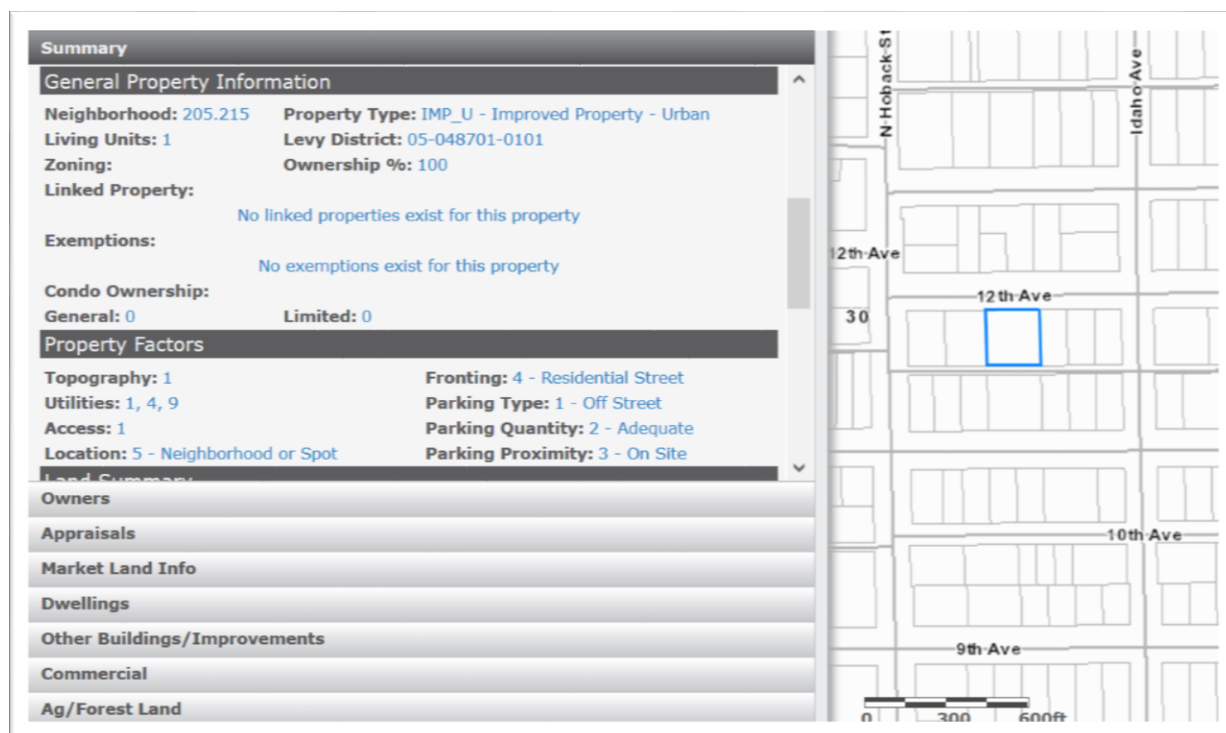
Estonia:

- 12.18 Daeth Estonia yn wlad annibynnol ym 1991. Mae diwygio tir wedi golygu y bu rhaid ailwampio'r system weinyddu tir a grëwyd yn ystod y cyfnod Sofietaidd. Yn Estonia caiff y stent ei gynnal a'i gadw'n bennaf i asesu tir at ddibenion treth. Mae Estonia wedi ei nodi fel y system dreth fwyaf gystadleuol yn yr OECD, yn rhannol oherwydd ei threth gwerth tir, (Lundeen a Pomerlau, 2014) y mae ei gweinyddiaeth wedi ei hwyluso gan ei stent.
- 12.19 Mae cofrestriad stentaidd yn seiliedig ar ddarnau tir. Y National Land Board sy'n rheoleiddio prisiad tir, ond mewn gwirionedd caiff ei wneud gan briswyr trwyddedig. Mae'r holl asesiadau prisio tir yn gyhoeddus.

Montana:

- 12.20 Mae Montana yn dalaith fawr iawn sydd â phoblogaeth wasgaredig yn bennaf. Mae ganddi gronfa ddata stentaidd sy'n seiliedig ar GIS sy'n ymdrin â'r dalaith gyfan, o ddarnau o dir (eiddo cyhoeddus a phreifat) sy'n hygyrch i'r cyhoedd ar-lein ac sy'n gwasanaethu llawer o wahanol fathau o gwsmeriaid (Stevens, 2002). Cwblhawyd y broses o ddigideiddio'r stent yn llawn erbyn 2003. Cesglir a chynhelir y data yn bennaf at ddibenion asesu treth eiddo.
- 12.21 Gall defnyddiwr y gronfa ddata ar-lein ddefnyddio'r cyfeiriad neu enw'r perchennog i gael mynediad at wybodaeth nad yw ar gael i'r cyhoedd yn y DG. Yn ogystal â gwerth yr eiddo (sydd wedi ei rannu rhwng gwerth y tir a gwerth yr adeilad) mae'r manylion eraill yn cynnwys: enwau pawb sy'n berchen ar yr eiddo, disgrifiad manwl iawn o'r eiddo gan gynnwys, er enghraifft, faint o le parcio sydd ar gael, nifer yr ystafelloedd gwely ac ystafelloedd ymolchi a manylion am y gwres canolog ac unrhyw aerdymheru. Mae hefyd yn cynnwys werthusiad o gyflwr, lleoliad a "dymunoldeb" yr eiddo, gyda marc uchaf o "10" yn gyfystyr â rhagorol. Gwelir rhan o stent Montana yn ffigwr 12.2.
- 12.22 Cynhelir data stentaidd Montana gan yr Adran Refeniw (ac eithrio wyth sir yn Montana lle caiff ei gynnal ar lefel sirol).

Ffigwr 12.2: Rhan o stent Montana



Ffynhonnell: [Montana cadastral](#)

Data stentaidd yn y DG

- 12.23 Er bod ganddo farchnad eiddo weithredol ac effeithlon iawn yn y DG, nid oes cofnod canolog o union leoliad ffiniau; yn lle hynny, ceir rheol ffiniau cyffredinol. Nid oes cysyniad o berchnogaeth uniongyrchol ar y tir ei hun mewn rheolau cyfraith gwlad, ac weithiau ceir ansicrwydd ynglŷn â'r syniad o "berchennog" (Grover 2008).
- 12.24 Yn y DG mae'n debyg y bydd pryder cyhoeddus a chyfyngiadau cyfreithiol posib yn codi o'r syniad bod wybodaeth fanwl ar gael i'r cyhoedd trwy stent mynediad agored. Yn wir, mae pryderon bod twyll hunaniaeth yn y DG yn cael ei hwyluso gan y wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd trwy'r Gofrestrfa Tir. (Cofrestrfa Tir EM, 2018).
- 12.25 Yr unig stent dilys yn y DG yw'r Gofrestr Tiroedd Gwledig. Crëwyd hwn er mwyn gweithredu'r newidiadau ym Mholisi Amaethyddol Cyffredin yr Undeb Ewropeaidd rhwng 2003 a 2005, a newidiodd y system gymorth amaethyddol o fod yn seiliedig

ar brisiau gwarantedig i ffermwyr i fod yn seiliedig ar maint y tir amaethyddol a feddiannwyd. Yn ôl Grover (2014), “the story of how this cadastre was created was one of chaos with serious delays in making payments to farmers and the threat of legal action against the UK by the EU. Part of the problem was inaccuracies in the older analogue maps. The cost of realising the register was £16.1 million compared with an estimate of £6.8 million, mainly as a result of the mapping costs in obtaining accurate information about parcel areas.”

- 12.26 Mae heterogenedd yn y dull o gasglu a rheoli data stentaidd yn y DG. Yr Arolwg Ordnans yw'r asiantaeth fapio swyddogol yng Nghymru, Lloegr a'r Alban. Mae'n gwmni sy'n eiddo i'r llywodraeth, 100% mewn perchnogaeth gyhoeddus, sy'n atebol i Ysgrifennydd Gwladol Llywodraeth y DG dros Fusnes, Ynni a Strategaeth Ddiwydiannol. Cyfrifoldeb Cofrestrfa Tir EM, adran an-weinidogol Llywodraeth y DG (Adran Busnes, Ynni a Strategaeth Ddiwydiannol, BEIS) yw cofrestru perchnogaeth tir ac eiddo yng Nghymru a Lloegr. Cyflawnir y swyddogaeth gyfatebol yn yr Alban gan Gofrestrau'r Alban, adran an-weinidogol yn Llywodraeth yr Alban. Cyflawnir prisiad eiddo yng Nghymru a Lloegr gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiog, sy'n rhan o Gyllid a Thollau EM (adran an-weinidogol), tra yn yr Alban, cyflawnir y swyddogaeth hon gan Aseswyr yr Alban.
- 12.27 Yng Ngogledd Iwerddon, cyflawnir y tair swyddogaeth hon - mapio, cofrestru a phrisio - gan y Gwasanaethau Tir ac Eiddo, asiantaeth Adran Gyllid Gweithrediaeth Gogledd Iwerddon.
- 12.28 Mae Comisiwn Geo-ofodol Llywodraeth y DG yn edrych i mewn i strategaeth geo-ofodol y DG er mwyn hyrwyddo'r defnydd gorau o ddata geo-ofodol, ac mae angen ystyried y datblygiadau hyn wrth ddatblygu prosesau data yng Nghymru.

Casgliadau rhagarweiniol:

Dylai Cymru ddysgu o'r enghreifftiau o arfer da a adolygwyd uchod wrth ddatblygu prosesau data tebyg.

Mae'r dystiolaeth o Montana a Gogledd Iwerddon yn awgrymu bod manteision cyfuno swyddogaethau stentaidd mewn un asiantaeth yn debygol o orbwyso'r costau. Dylid datblygu cronfa ddata stentaidd gynhwysfawr o dan un asiantaeth yng Nghymru, er mwyn sicrhau y gellir defnyddio'r gwahanol agweddau ar ddata daearyddol mewn modd cydnaws.

13. Canlyniadau'r modelu

Gwerthoedd tir preswyl

- 13.1 13.1 Cyfrifwyd yr hafaliad atchweliad hedonig (hafaliad 2.1) gan ddefnyddio'r set ddata derfynol a gynhyrchwyd ar gyfer eiddo preswyl yng Nghymru. Cyfrifwyd y cyfernodau (β_2) ar gyfer ardal yr awdurdod lleol a'r ACEHI (h.y. cyfrifwyd dau fodel ar gyfer y gwahanol ardaloedd, gyda'r holl ffactorau eraill yn aros yr un fath).
- 13.2 Nodweddion yr eiddo a gynhwysir yn y model yw: ardal yr eiddo, nifer yr ystafelloedd, nifer yr ystafelloedd ymolchi, y math o eiddo, lle parcio a math o le parcio, oedran yr eiddo. Mae'r model hefyd yn rheoli ar gyfer blwyddyn y trafodiad.
- 13.3 Gweler y cyfernodau (β_2) ar gyfer pob ardal awdurdod lleol isod:

Tabl 13.1 - Cyfernodau Awdurdodau Lleol

Awdurdod Lleol	Cyfernodau (β_2)
Abertawe	-100.7
Blaenau Gwent	-556.3
Bro Morgannwg	432.0
Caerdydd	556.6
Sir Gaerfyrddin	-382.6
Caerffili	-241.9
Casnewydd	-13.2
Castell-nedd Port Talbot	-468.3
Ceredigion	0.0
Conwy	-51.7
Sir Ddinbych	-212.3
Sir y Fflint	-93.4
Gwynedd	26.7
Merthyr Tudful	-465.8
Ynys Môn	-90.8
Sir Fynwy	372.7
Sir Benfro	-150.4
Pen-y-bont ar Ogwr	-158.7
Powys	-35.8
Rhondda Cynon Taf	-361.8
Torfaen	-142.3
Wrecsam	-124.1

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

- 13.4 Cyfernod penderfyniad⁵⁰ y model atchweliad hedonig (hafaliad 2.1) ar gyfer ardaloedd awdurdodau lleol yw 26.1%, sy'n dynodi perfformiad gwan y model. Mae hyn yn adlewyrchu'r lledaeniad yn y data rhwng yr hyn a arsylwir a'r hyn a amcangyfrifir o'r model.
- 13.5 Ar gyfer hafaliad 1.1, cyfrifir yr ystadegyn F .⁵¹ fel 1,629.3 a'r tebygolrwydd fel <0.001 . Mae'r tebygolrwydd yn fach iawn o fod wedi gallu sicrhau perthynas mor gryf rhwng y newidyn dibynnol ac annibynnol ar hap yn unig. Felly, mae'r

⁵⁰ Y mesur a ddefnyddir amlaf o lwyddiant ffit llinell atchweliad (h.y. pa mor dda y mae'r model atchweliad yn perfformio) yw cyfernod y penderfyniad. Mae gwerth cyfernod y penderfyniad yn amrywio rhwng 0 ac 1. Yr agosaf yw at 1, y gorau yw'r ffit; yr agosaf yw at 0, y gwannaf y ffit.

⁵¹ Mesur a ddefnyddir yn aml i benderfynu a yw unrhyw un o'r newidynnau annibynnol yn dylanwadu ar y newidyn dibynnol mewn gwirionedd yw'r ystadegyn F . Mae gwerthoedd mawr F yn tueddu i awgrymu bod o leiaf un o'r newidynnau annibynnol yn cael effaith ar y newidyn dibynnol. Defnyddir y dosbarthiad F i bennu'r tebygolrwydd y gallai gwerth a welwyd yn yr ystadegyn F fod wedi codi ar hap, gan na fydd unrhyw un o'r newidynnau annibynnol yn cael unrhyw effaith ar y newidyn dibynnol.

dystiolaeth yn awgrymu bod nodweddion eiddo preswyl a lleoliad yn dylanwadu ar bris eiddo preswyl (yn unol â dull mesur yr ardal awdurdod lleol).

- 13.6 Mae tebygolrwydd y cyfernodau⁵² ar gyfer pob awdurdod lleol yn llai na 0.01 ar gyfer pob ardal ac eithrio Gwynedd, Casnewydd a Phowys. Felly, mae'r cyfernodau ar gyfer pob un ond tri o'r awdurdodau lleol yn darparu dangosyddion dibynadwy bod prisiau tir yn sylweddol wahanol i bris tir cyfartalog Cymru gyfan. Ond nid yw prisiau tir cyfartalog yng Ngwynedd, Casnewydd a Phowys yn sylweddol wahanol i bris tir cyfartalog Cymru gyfan.
- 13.7 Cyfrifwyd y model atchweliad hedonig eto gyda'r un ffactorau ond ar gyfer yr ACEHI (yn hytrach nag ardaloedd awdurdodau lleol). Ni roddir cyfernodau (β_2) i'r ACEHlau yn yr adroddiad hwn oherwydd nifer yr ardaloedd (1,909 ACEHI) ond defnyddir y canlyniadau i ddeillio prisiau tir, ac fe'u hadlewyrchir yn y map yn ffigwr 13.2.
- 13.8 Cyfernod penderfyniad y model atchweliad (hafaliad 2.1) ar gyfer ACEHlau yw 36.3%, sy'n dynodi perfformiad gwan y model (ond yn well na'r model gyda'r ardal awdurdod lleol). Er bod yr un ffactorau wedi cael eu defnyddio, mae'r gwelliant ym mherfformiad y model i'w briodoli i'r cynnydd mewn meysydd sy'n dylanwadu ar bris.
- 13.9 Ar gyfer y model hedonig gydag ACEHlau, cyfrifir yr ystadegyn F fel 54.2 a'r tebygolrwydd fel <0.001 . Mae'r tebygolrwydd yn fach iawn o fod wedi gallu sicrhau perthynas mor gryf rhwng y newidyn dibynnol ac annibynnol ar hap yn unig. Felly, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod nodweddion eiddo preswyl a lleoliad yn dylanwadu ar bris eiddo preswyl (yn unol â dull mesur ACEHI).
- 13.10 Mae tebygolrwydd y cyfernodau ar gyfer pob ACEHI yn llai na 0.1 ar gyfer pob ardal ac eithrio 356. Felly, mae gan 1,553 o ACEHlau brisiau tir sy'n sylweddol wahanol i gyfartaledd Cymru.

⁵² Gellir defnyddio ystadegyn t cyfernod i brofi ai 0 yw gwir werth cyfernod. Mae prawf o'r fath yn caniatáu asesu a yw newidyn annibynnol penodol yn dylanwadu ar y newidyn dibynnol. Mae pob peth arall yn gyfartal, y mwyaf yw gwerth yr ystadegyn t (mewn termau absoliwt), y lleiaf yw'r tebygolrwydd mai 0 yw gwir werth y cyfernod atchweliad dan sylw. Yn seiliedig ar y dosbarthiad t, mae'n bosib cyfrifo'r tebygolrwydd, os yw gwir werth y cyfernod atchweliad yn 0, bod yr ystadegyn t mor fawr (mewn termau absoliwt) ag y gwnaethom arsylwi.

Gwerthoedd tir dibreswyl

- 13.11 Cyfrifwyd y berthynas rhwng prisiau tir preswyl a phrisiau tir dibreswyl (hafaliad 2.2) gan ddefnyddio'r set ddata a gynhyrchwyd ar gyfer eiddo dibreswyl yng Nghymru (gan gynnwys cyfernodau'r awdurdodau lleol perthnasol, β_2).
- 13.12 Os oes perthynas rhwng prisiau eiddo dibreswyl a phrisiau tir preswyl yna dylai'r tebygolrwyddau ar gyfer pob term rhyngweithio ddangos bod y cyfernodau yn sylweddol wahanol i 0. Rhoddir canlyniadau'r cyfernodau isod:

Tabl 13.2 - Termau rhyngweithio

Term rhyngweithio	Cyfernodau
Grŵp eiddo diwydiannol	0.15
Grŵp eiddo swyddfa	0.19
Grŵp eiddo arall	0.11
Grŵp eiddo manwerthu	0.12

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

- 13.13 Cyfernod penderfyniad y model atchweliad yn seiliedig ar hafaliad 2.2 yw 52.0%, sy'n dynodi perfformiad cymedrol y model. Nid yw hyn yn syndod o ystyried y diffyg newidynnau sy'n adlewyrchu nodweddion eiddo.
- 13.14 Ar gyfer hafaliad 2.2, cyfrifir yr ystadegyn F. fel 502.9 a'r tebygolrwydd fel <0.001 . Mae'r tebygolrwydd yn fach iawn y gallai rhywun fod wedi sicrhau perthynas mor gryf rhwng prisiau eiddo dibreswyl a'r termau rhyngweithio ar hap yn unig. Felly, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod gan bris eiddo dibreswyl berthynas gref â phrisiau tir preswyl.
- 13.15 Mae tebygolrwydd y cyfernodau ar gyfer pob term rhyngweithio yn llai na 0.1 felly ceir perthynas arwyddocaol rhwng prisiau tir preswyl a phob math o eiddo dibreswyl.
- 13.16 O ystyried bod perthynas arwyddocaol rhwng prisiau eiddo dibreswyl a phrisiau tir preswyl, rydym yn amcangyfrif gwerthoedd tir dibreswyl ar sail hafaliad 2.3. Mae'r model yn cael ei gymhwyso i ddata Asiantaeth y Swyddfa Brisio (sy'n cynnwys gwybodaeth am yr holl eiddo dibreswyl yng Nghymru) i gyfrifo cyfanswm gwerth

eiddo dibreswyl yng Nghymru. Mae'r gymhareb rhwng prisiau tir preswyl a phrisiau eiddo preswyl a arsylwyd ar gyfer pob awdurdod lleol yn cael ei chymhwyso i'r prisiau eiddo dibreswyl a gyfrifir i ddeillio prisiau tir dibreswyl.

- 13.17 Cyfernod penderfyniad y model atchweliad yn seiliedig ar hafaliad 2.3 yw 52.1%, sy'n dynodi perfformiad cymedrol y model. Felly dylid bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r prisiau tir dibreswyl terfynol a gyfrifir gan y model hwn.
- 13.18 Ar gyfer hafaliad 2.3, cyfrifir yr ystadegyn F. fel 193.0 a'r tebygolrwydd fel <0.001 . Mae'r tebygolrwydd yn fach iawn y gallai rhywun fod wedi sicrhau perthynas mor gryf rhwng prisiau eiddo dibreswyl a'r gwahanol ffactorau ar hap yn unig.
- 13.19 Nid yw bron dim o debygolrwydd y cyfernodau ar gyfer pob ffactor yn llai na 0.1, sy'n atgyfnerthu'r rhybudd y dylid ei gymhwyso i ddefnyddio'r prisiau tir dibreswyl terfynol a gyfrifir gan y model hwn.

Casgliad rhagarweiniol:

Mae'r adran hon yn cyflwyno canlyniadau model beta amcangyfrif prisiau tir preswyl. Mae'r dull hwn yn gyson â'r hyn a welir yn y llenyddiaeth. Er bod y model beta cyfredol yn rhoi sylw penodol i leoliad, mae'r dull yn gostus ar gyfer graddau o ryddid (h.y. nifer y ffyrdd y gall y newidynnau annibynnol symud).

Argymhelliad o ran gwaith pellach:

Gellid datblygu'r model beta ymhellach gan ddefnyddio dull atchweliad panel (effaith sefydlog) i fodelu prisiau tir. Dylai hyn gynhyrchu model mwy ystadegol gadarn. Byddai dull o'r fath hefyd yn caniatáu dadansoddiad deinamig o'r marchnadoedd eiddo lleol yng Nghymru (trwy amcangyfrifon trothwy). Ond byddai defnyddio'r fethodoleg ystadegol ddatblygedig hon yn golygu gwaith glanhau data ychwanegol o ystyried sensitifrwydd y dull i wallau yn y data. O ystyried y data cyfredol sydd ar gael (effaith sefydlog), ni ellid defnyddio'r dull atchweliad panel i bennu prisiau tir dibreswyl.

14. Gwerthoedd tir preswyl

- 14.1 Rydym yn amcangyfrif bod cyfanswm gwerthoedd tir preswyl yng Nghymru yn gyfwerth â £113.4 biliwn.
- 14.2 Mae ein hamcangyfrif yn gyson ag Amcangyfrifon Mantolen y Deyrnas Gyfunol (ONS 2018). Mae hyn yn amcangyfrif mai gwerth tir y DG sy'n eiddo i aelwydydd yw £4.1 triliwn yn 2018. Ar y sail hon, byddai ein hamcangyfrif yn awgrymu bod tir preswyl yng Nghymru yn cyfrif am 2.8% o werth yr holl dir preswyl yn y DG.⁵³

Tabl 14.1: Gwerthoedd tir preswyl a gwerthoedd eiddo yn ôl ardal awdurdod lleol

£mil	Gwerth tir	[% Cymru gyfan]	Cyfanswm gwerth eiddo	[% Cymru gyfan]	Tir fel cyfran o gyfanswm yr eiddo
Abertawe	7,965	[7.0%]	17,390	[7.4%]	46%
Blaenau Gwent	601	[0.5%]	2,849	[1.2%]	21%
Bro Morgannwg	8,744	[7.7%]	13,945	[5.9%]	63%
Caerdydd	19,907	[17.5%]	33,425	[14.2%]	60%
Sir Gaerfyrddin	4,812	[4.2%]	12,929	[5.5%]	37%
Caerffili	4,029	[3.6%]	9,888	[4.2%]	41%
Casnewydd	5,338	[4.7%]	11,239	[4.8%]	47%
Castell-nedd Port Talbot	2,255	[2.0%]	7,317	[3.1%]	31%
Ceredigion	3,497	[3.1%]	7,167	[3.1%]	49%
Conwy	4,864	[4.3%]	10,079	[4.3%]	48%
Sir Ddinbych	3,270	[2.9%]	7,252	[3.1%]	45%
Sir y Fflint	5,227	[4.6%]	11,420	[4.9%]	46%
Gwynedd	5,805	[5.1%]	10,537	[4.5%]	55%
Merthyr Tudful	817	[0.7%]	2,751	[1.2%]	30%
Ynys Môn	3,121	[2.8%]	6,210	[2.6%]	50%
Sir Fynwy	6,376	[5.6%]	10,389	[4.4%]	61%
Sir Benfro	5,160	[4.5%]	10,787	[4.6%]	48%
Pen-y-bont ar Ogwr	4,151	[3.7%]	9,320	[4.0%]	45%
Powys	6,339	[5.6%]	12,545	[5.3%]	51%
Rhondda Cynon Taf	4,406	[3.9%]	11,865	[5.1%]	37%
Torfaen	2,455	[2.2%]	5,852	[2.5%]	42%
Wrecsam	4,292	[3.8%]	9,439	[4.0%]	45%
CYMRU GYFAN	113,431	[100%]	234,597	[100%]	48%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

⁵³ Mae'n werth nodi bod amcangyfrifon y Swyddfa Ystadegau Gwladol yn cael eu gwneud trwy gymhwysu'r dull gweddilliol ar lefel gyfanredol. Mae hyn yn cynnwys tynnu gwerth cyfanred strwythurau yn y DG (fel y mesurir gan y gronfa ddata stoc gyfalaf) o werth cyfunol tir a strwythurau ar y fantolen genedlaethol. Gweler ONS (2017) am fanylion.

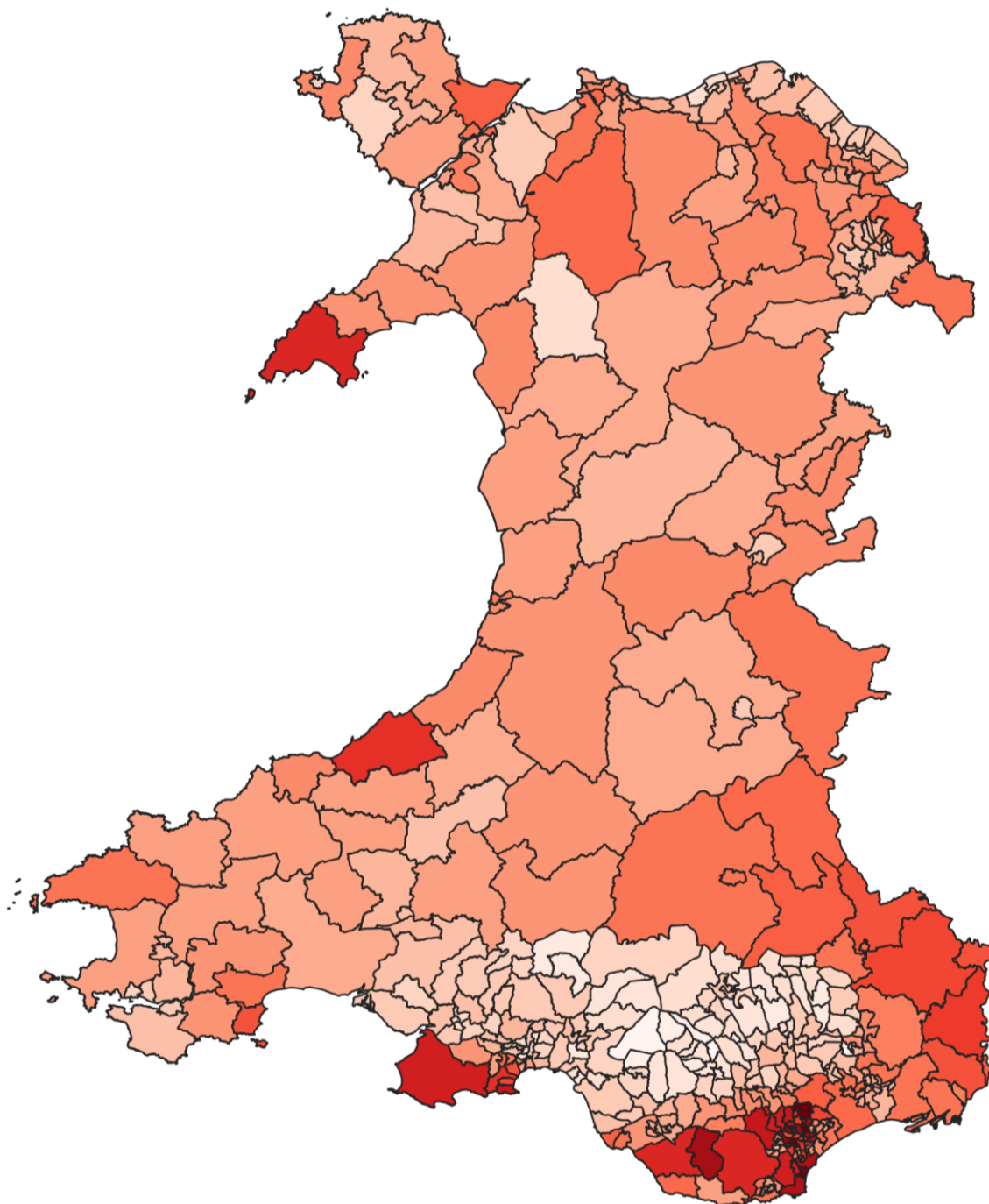
- 14.3 Rydym yn amcangyfrif mai gwerth yr holl eiddo preswyl yng Nghymru, gan gynnwys tir a strwythurau, yw £234.6 biliwn⁵⁴. Felly, mae tir yn cynrychioli 48% o gyfanswm gwerth eiddo preswyl yng Nghymru.
- 14.4 Mae gwerth tir yn amrywio'n sylweddol ledled y wlad. Mae Tabl 14.1 yn dadgyfuno ein hamcangyfrifon o werth tir a chyfanswm eiddo ar gyfer y 22 awdurdod lleol. Dim ond 21% o werth eiddo yn Blaenau Gwent yw tir, tra ym Mro Morgannwg mae'n cynrychioli 63%.

Dadansoddiad ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (ACEHG)

- 14.5 Dangosir dadansoddiad manylach o werthoedd tir ledled Cymru yn ffigwr 14.1 sy'n dangos gwerthoedd tir preswyl ar lefel ACEHG.
- 14.6 Mae'r gwerthoedd tir uchaf wedi eu crynhoi yng Nghaerdydd, Dyffryn Morgannwg a Phenrhyn Gwyr. Mae bron pob un o'r gwerthoedd tir isaf ym maes glo de Cymru.
- 14.7 Mae pob un o naw ACEHG Blaenau Gwent ymhlith y ddau ddegradd isaf. Nid oes gan Merthyr Tudful na Chastell-nedd Port Talbot unrhyw ACEHG yn hanner uchaf y dosbarthiad.
- 14.8 Ar y pegwn arall, mae pob un o'r un ar ddeg ACEHG yn Sir Fynwy ymhlith y chwarter uchaf. Ceredigion yw'r unig ardal awdurdod lleol arall heb unrhyw ACEHG yn hanner isaf y dosbarthiad. Dim ond un o 48 ACEHGau Caerdydd sydd yn yr hanner isaf.
- 14.9 Ond mae mwyafrif yr ardaloedd awdurdodau lleol yn dangos heterogenedd sylweddol. Er enghraifft, mae gan Abertawe ACEHG ym mhob un o'r deg degradd o'r dosbarthiad.
- 14.10 Mae Tabl 14.1 yn dangos ACEHG pob awdurdod lleol wedi eu rhannu â degradd y dosbarthiad gwerth tir.

⁵⁴ Gwneir yr amcangyfrif hwn trwy luosi nifer yr eiddo preswyl ym mhob ACEHG â'r pris cyfartalog a delir mewn trafodion sy'n ymwneud ag eiddo yn yr ACEHG honno yn y data a dalwyd am brisiau'r Gofrestrfa Tir, ac agregu dros yr holl ACEHG. Mae'n gyson ag amcangyfrifon eraill o werth cyfanred eiddo preswyl yng Nghymru. Er enghraifft, mae Bowles (2019) yn darparu amcangyfrif o £226.10 biliwn.

Ffigwr 14.1: Gwerthoedd tir preswyl fesul metr sgwâr ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (ACEHG)



Mae'r lliwiau tywyllach yn cynrychioli gwerthoedd tir uwch fesul metr sgwâr o eiddo preswyl
Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

Tabl 14.1: ACEHG yn ôl degradd dosbarthiad gwerth tir

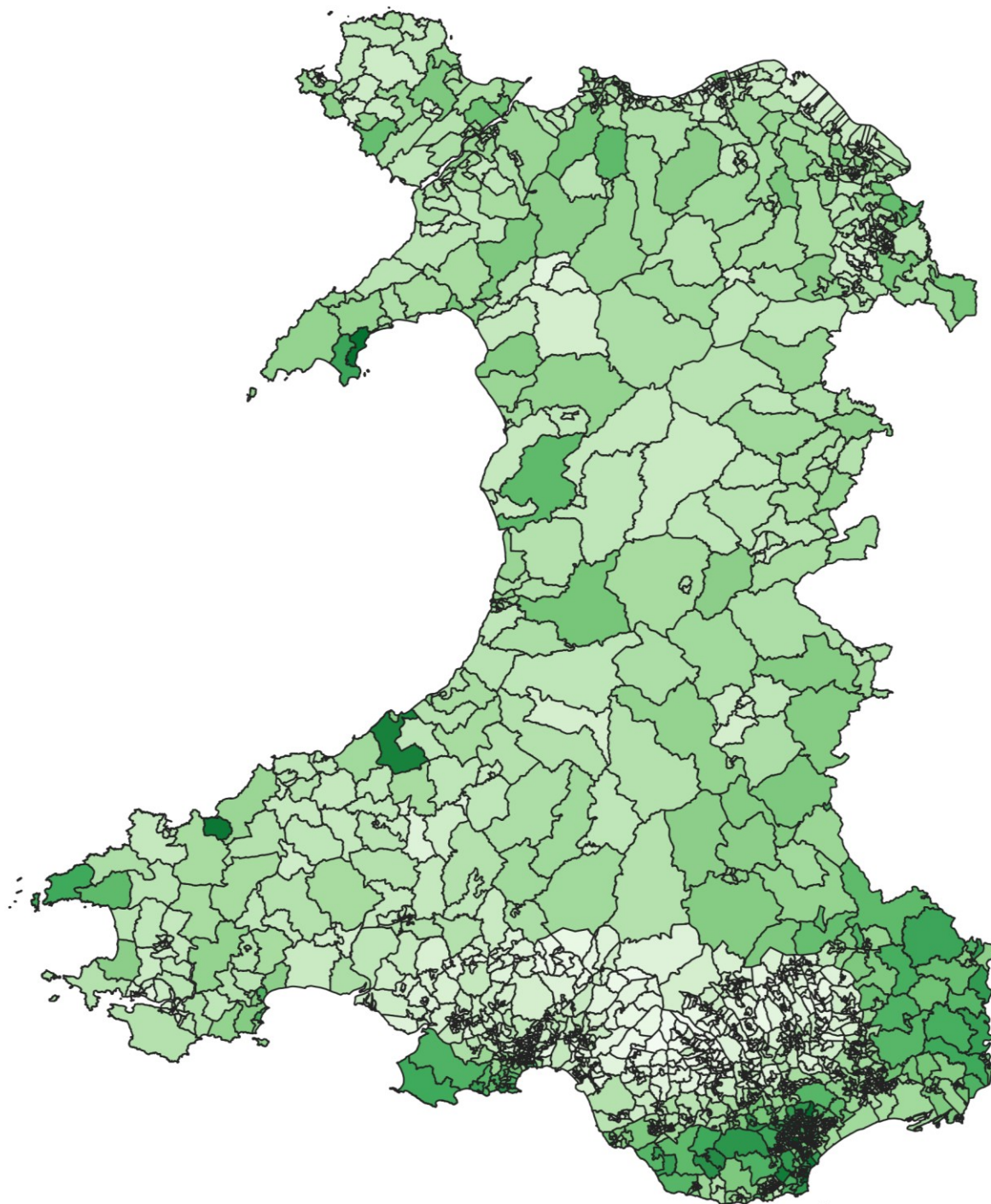
	Isaf	2ail	3ydd	4ydd	5ed	6ed	7fed	8fed	9fed	Uchaf	Cyfanswm ACEHGau
Blaenau Gwent	5	4	-	-	-	-	-	-	-	-	9
Merthyr Tudful	2	3	2	-	-	-	-	-	-	-	7
Castell-nedd Port Talbot	8	3	5	3	-	-	-	-	-	-	19
Rhondda Cynon Taf	14	4	5	1	-	1	3	3	-	-	31
Sir Gaerfyrddin	2	6	5	5	2	1	4	-	-	-	25
Caerffili	3	2	7	5	3	1	1	1	1	-	24
Torfaen	1	3	2	1	2	-	2	2	-	-	13
Pen-y-bont ar Ogwr	3	1	2	3	4	2	2	-	2	-	19
Wrecsam	1	1	1	3	7	1	2	-	2	-	18
Abertawe	1	7	3	5	3	3	2	1	2	4	31
Sir Ddinbych	-	3	-	1	2	3	3	3	-	-	15
Sir Benfro	-	1	2	2	2	3	3	-	3	-	16
Sir y Fflint	-	-	3	4	2	3	4	2	2	-	20
Ynys Môn	-	1	1	1	1	1	1	2	1	-	9
Gwynedd	-	1	1	2	1	4	4	2	1	1	17
Powys	-	1	1	2	3	2	2	4	4	-	19
Casnewydd	-	-	1	1	5	6	1	-	6	-	20
Conwy	1	-	-	1	3	2	1	4	3	-	15
Ceredigion	-	-	-	-	-	3	1	4	-	1	9
Bro Morgannwg	-	-	-	-	1	2	1	1	3	7	15
Caerdydd	-	-	-	1	-	3	4	10	3	27	48
Sir Fynwy	-	-	-	-	-	-	-	2	8	1	11
CYMRU GYFAN	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	410

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

Dadansoddiad ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)

- 14.11 Mae ffigwr 6.2 yn dangos gwerthoedd tir preswyl wedi eu dadgyfuno i lefel ACEHI. Gwelir yr un patrymau cyffredinol yma ag ar gyfer modelu ar lefel ACEHG. Ond yr hyn sy'n drawiadol yw pa mor lleol yw rhai marchnadoedd tir preswyl.
- 14.12 Er enghraifft, mae ardaloedd ar yr arfordir gyda llawer o dai haf fel Abersoch a Threfdraeth yn sefyll allan fel ardaloedd sydd â gwerthoedd tir llawer uwch na'r ardaloedd cyfagos. Yn achos Trefdraeth, y gwerth tir ar gyfartaledd fesul metr sgwâr o eiddo preswyl yw £2,201, o'i gymharu â dim ond £855 yn Ninas, ACEHI gyfagos.

Ffigwr 14.2: Gwerthoedd tir preswyl fesul metr sgwâr ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)



Mae arlliwiau tywyllach yn cynrychioli gwerthoedd tir uwch fesul metr sgwâr o eiddo preswyl
Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

- 14.13 Mae gwahaniaethau amlwg tebyg yn bodoli mewn ardaloedd trefol. Yng Nghaerdydd, er enghraifft, y gwerth tir ar gyfartaledd fesul metr sgwâr yn ACEHI “Cyncoed 1” yw £2,246; tra yn “Pentwyn 2” (ACEHI gyfagos) y gwerth yw £565. Yn fwyaf nodedig, gwelwn mai'r ACEHI sydd â'r gwerth tir isaf yng Nghymru yw “Castell 2 Gogledd” yn Abertawe, gyda phris negyddol o - £135⁵⁵, er bod gan ACEHI gyfagos, sef “Castell 7 Dwyrain”, werth tir positif o £1,594.

Goblygiadau i dreth gwerth tir

- 14.14 Ar sail ein hamcangyfrifon o werthoedd tir, byddai cyfradd dreth genedlaethol unffurf⁵⁶ o 1.41% ar werth tir preswyl yn ddigonol i godi'r un refeniw â gododd treth y cyngor yn 2018/19⁵⁷. Mae hyn yn tybio nad oes unrhyw eithriadau na rhyddhadau'n berthnasol a bod cyfraddau casglu yn aros yr un fath.
- 14.15 Byddai hyn yn arwain at fil treth ar gyfartaledd fesul eiddo preswyl o £1,113.
- 14.16 Ond byddai cyfradd genedlaethol unffurf yn symud refeniw ar draws ardaloedd awdurdodau lleol mewn perthynas â system gyfredol treth y cyngor. Dangosir y newid yn y sylfaen dreth yn nhabl 14.3.
- 14.17 O dan system gyfredol treth y cyngor, mae 6.4% o eiddo cyfwerth Band D yn Rhondda Cynon Taf (RCT). Ond dim ond 3.9% o werthoedd tir y mae RhCT yn eu cyfrif. Felly, byddai newid i system dreth gwerth tir yn gweld cyfran y sylfaen dreth yn RhCT yn gostwng 2.5 pwynt canran. I'r gwrthwyneb, byddai cyfran Caerdydd o'r sylfaen dreth yn cynyddu 5.2 pwynt canran oherwydd bod ei chyfran o werth tir yn

⁵⁵ Mae hyn yn awgrymu y byddai'n rhaid i berchennog darn o dir nodweddiadol yn yr ACEHI hwn dalu i rywun ei gymryd oddi ar ei ddwylo. Yn fwy realistig, mae'n awgrymu y byddai pris marchnad tŷ wedi ei adeiladu ar dir yn y lleoliad hwn yn llai na chost adeiladu'r tŷ.

⁵⁶ Yn yr adran hon rydym yn amcangyfrif cyfradd genedlaethol unffurf o dreth gwerth tir oherwydd ei symrlwydd a'i eglurder. Gallai dewisiadau amgen gynnwys cyfraddau treth graddedig neu gyfraddau gwahaniaethol yn ddaearyddol. Gohiriwn drafod y rhain tan adran 16.

⁵⁷ O ystyried cyfradd casglu o 97.3%, byddai'r gyfradd hon yn codi £1.561 biliwn. Gweler troednodyn 12 - dyma'r ffigwr net ar gyfer treth y cyngor a godwyd yn 2018/19. Rydym yn cyfrifo ffigwr gros treth y cyngor ar gyfer 2018/19, cyn unrhyw ryddhad neu eithriad ar £2,119 miliwn. Pe bai angen treth gwerth tir i godi'r swm hwn, byddai angen cyfradd dreth genedlaethol unffurf o 1.88%. Byddai hyn yn arwain at fil treth ar gyfartaledd fesul eiddo preswyl o £1,471.

sylweddol uwch na'i chyfran o eiddo Band D. Gellid lleihau unrhyw effaith ar refeniw i gynghorau trwy ystyried dosbarthiad y grant cefnogi refeniw.

Tabl 14.3: Newid yn nosbarthiad y sylfaen dreth rhwng system treth y cyngor a system dreth gwerth tir

	Nifer yr eiddo sy'n cyfateb i Fand D.	Cyfran yr eiddo sy'n cyfateb i Fand D.	Gwerthoe dd tir preswyl (£miliwn)	Cyfran gwerth tir preswyl	Newid yng nghyfran y sylfaen dreth
Abertawe	109,231	7.7%	7,965	7.0%	-0.7%
Blaenau Gwent	24,669	1.7%	601	0.5%	-1.2%
Bro Morgannwg	68,354	4.8%	8,744	7.7%	2.9%
Caerdydd	175,381	12.4%	19,907	17.5%	5.2%
Sir Gaerfyrddin	84,991	6.0%	4,812	4.2%	-1.7%
Caerffili	69,417	4.9%	4,029	3.6%	-1.3%
Casnewydd	68,128	4.8%	5,338	4.7%	-0.1%
Castell-nedd Port Talbot	56,644	4.0%	2,255	2.0%	-2.0%
Ceredigion	37,400	2.6%	3,497	3.1%	0.4%
Conwy	58,179	4.1%	4,864	4.3%	0.2%
Sir Ddinbych	45,085	3.2%	3,270	2.9%	-0.3%
Sir y Fflint	72,002	5.1%	5,227	4.6%	-0.5%
Gwynedd	58,446	4.1%	5,805	5.1%	1.0%
Merthyr Tudful	21,615	1.5%	817	0.7%	-0.8%
Ynys Môn	34,589	2.4%	3,121	2.8%	0.3%
Sir Fynwy	51,654	3.6%	6,376	5.6%	2.0%
Sir Benfro	62,909	4.4%	5,160	4.5%	0.1%
Pen-y-bont ar Ogwr	61,173	4.3%	4,151	3.7%	-0.6%
Powys	69,932	4.9%	6,339	5.6%	0.7%
Rhondda Cynon Taf	90,727	6.4%	4,406	3.9%	-2.5%
Torfaen	37,985	2.7%	2,455	2.2%	-0.5%
Wrecsam	61,190	4.3%	4,292	3.8%	-0.5%
CYMRU GYFAN	1,419,704	100.0%	113,431	100.0%	0.0%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

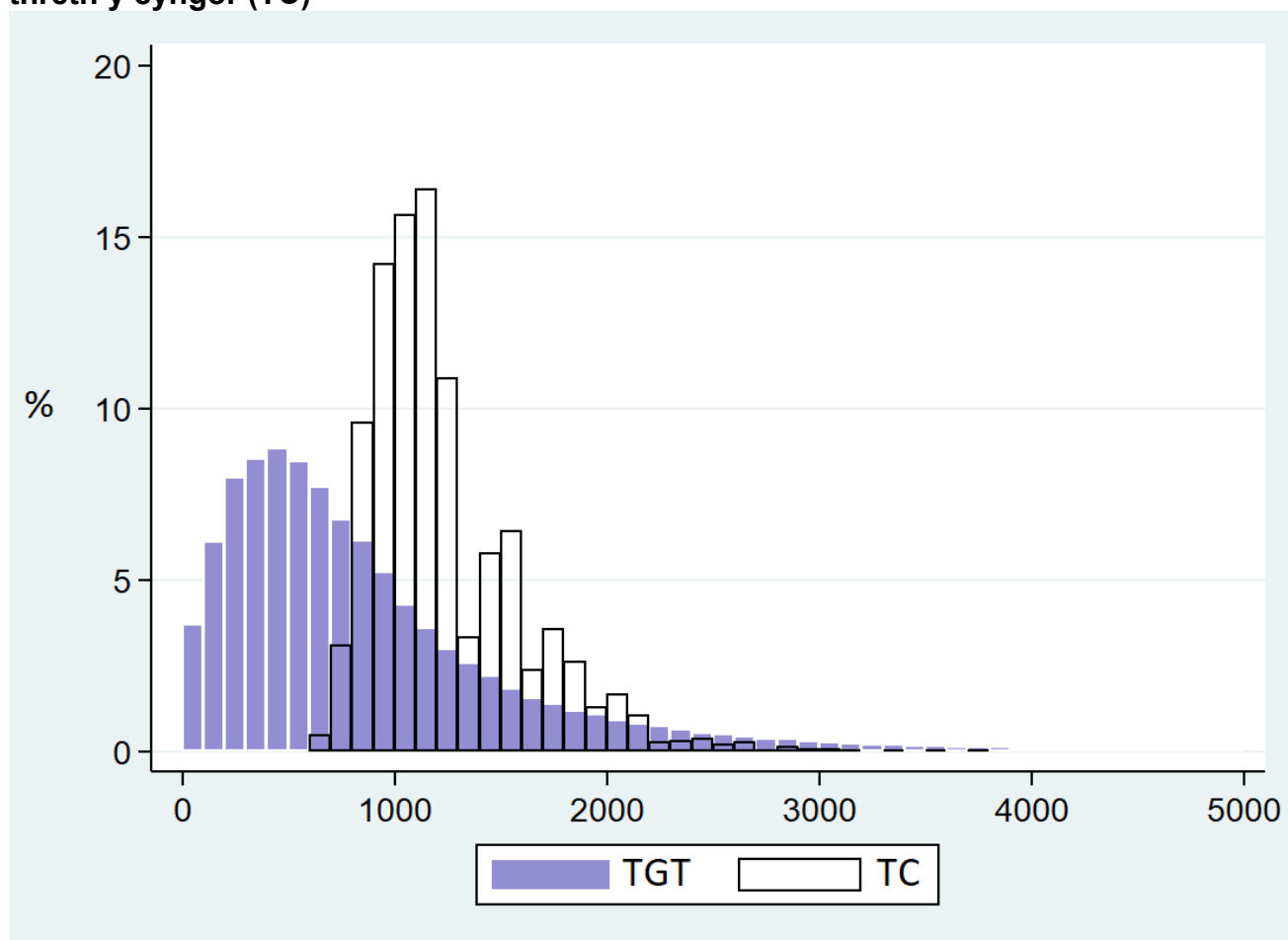
Dosbarthiad rhwymedigaethau treth cartref

- 14.18 Mae cymariaethau ynglŷn â beichiau treth aelwydydd unigol rhwng system dreth gwerth tir bosib a system bresennol treth y cyngor yn llawn anawsterau. Mae'r ystod eang o ryddhadau ac eithriadau sy'n berthnasol i dreth y cyngor yn golygu nad yw tua 55% o aelwydydd yn talu cyfradd lawn treth y cyngor. Dylid nodi bod y dadansoddiad canlynol yn ymwneud â rhwymedigaeth lawn treth y cyngor ac nad

yw'n adlewyrchu rhyddhadau ac eithriadau. Ar gyfer treth gwerth tir, y rhagdybiaeth yw nad oes unrhyw eithriadau na rhyddhadau'n berthnasol.

- 14.19 Mae Ffigwr 14.3 yn dangos dosbarthiad rhwymedigaethau treth o dan dreth y cyngor yn 2018/19 ac o dan ein hamcangyfrif o dreth gwerth tir.
- 14.20 Byddai 58.41% o aelwydydd yn wynebu rhwymedigaethau gwerth treth tir o lai na £1,000 y flwyddyn. Byddai 28.37% arall yn wynebu rhwymedigaethau rhwng £1,000 a £2,000. Byddai 12.14% o aelwydydd yn cael biliau rhwng £2,000 a £5,000. Byddai gan yr 1.08% olaf o eiddo preswyl rhwymedigaethau uwch na £5,000. Mae llawer o'r eiddo yn y grŵp olaf hwn yn cynnwys eiddo mawr iawn fel neuaddau myfyrwyr a chartrefi gofal preswyl sydd ar hyn o bryd yn cael rhyddhadau sylweddol.

Ffigwr 14.3: Dosbarthiadau rhwymedigaethau treth gros o dan treth gwerth tir (TGT) a threth y cyngor (TC)



Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

- 14.21 Dylid trin yr enghreifftiau canlynol fel enghraifft yn unig o'r aelwydydd hynny nad ydynt yn gymwys am ryddhadau neu eithriadau ar hyn o bryd.
- 14.22 Yn 2018/19, cafodd eiddo Band A yn Blaenau Gwent fil treth y cyngor o £1,218⁵⁸. Rydym yn amcangyfrif bod gan eiddo Band A nodweddiadol yn Blaenau Gwent werth tir o £15,259, a fyddai'n arwain at fil treth o £215 o dan gyfradd treth gwerth tir unffurf o 1.41%.
- 14.23 Yn 2018/19, roedd rhaid talu treth y cyngor o £3,245⁵⁸ ar eiddo Band I yng Nghaerdydd. Rydym yn amcangyfrif bod gan eiddo Band I nodweddiadol yng Nghaerdydd werth tir o £423,081, a fyddai'n arwain at fil treth o £5,965 o dan gyfradd treth gwerth tir unffurf o 1.41%.
- 14.24 Mae cydberthynas uchel rhwng ein hamcangyfrifon o werthoedd tir ar lefel ACEHI a Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (a gyhoeddwyd ym mis Tachwedd 2019). Y cyfernod cydberthynas â'r mynegai cyffredinol yw 62%, a dangosir cydberthynas gwerthoedd tir â chydrannau unigol Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru yn nhabl 14.4.
- 14.25 Gwnaethom hefyd gyfrifo'r newid cyfartalog yn y bil treth ym mhob ACEHI a fyddai'n codi yn dilyn newid o dreth y cyngor i dreth gwerth tir. Dangosir y gydberthynas rhwng y newidiadau hyn a gwahanol gydrannau amddifadedd yn nhabl 14.4. Mae hyn yn dangos bod y rhai sydd ar eu hennill o newid i dreth gwerth tir wedi eu crynhoi yn yr ACEHI mwy difreintiedig a'r rhai sydd ar eu colled yn yr ACEHI llai difreintiedig.

⁵⁸ Sylwch, er cysondeb, bod y ffigyrau hyn yn cynnwys elfen awdurdod heddlu treth y cyngor.

Tabl 14.4: Cydberthynas rhwng cydrannau Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru a (i) gwerth tir; (ii) newid yn y bil treth petai treth gwerth tir yn cymryd lle treth y cyngor

	Cydberthynas â gwerth tir	Cydberthynas â newid yn y bil treth
MALIC	61%	61%
Incwm	62%	63%
Cyflogaeth	66%	68%
Iechyd	66%	70%
Addysg	65%	67%
Mynediad at wasanaethau	16%	9%
Diogelwch y gymuned	37%	41%
Amgylchedd corfforol	-12%	-5%
Tai	26%	22%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

Casgliadau rhagarweiniol:

Cyfanswm gwerth tir preswyl yng Nghymru yw £113.4 biliwn, sy'n cynrychioli 48% o gyfanswm gwerthoedd eiddo preswyl.

Mae gwerth tir preswyl yn amrywio'n sylweddol ledled y wlad, ond ceir gwahaniaethau amlwg hefyd ar y lefel leol.

Byddai cyfradd treth gwerth tir 1.41% o werth cyfalaf wedi codi'r un refeniw â threth y cyngor yn 2018/19.

Byddai newid o dreth y cyngor i dreth gwerth tir yn symud y sylfaen dreth o ardaloedd mwy difreintiedig i ardaloedd mwy cyfoethog. Yn gyfatebol, byddai dosbarthiad rhwymedigaethau treth aelwydydd yn ehangu.

15. Gwerthoedd tir dibreswyl

- 15.1 Mae'n bwysig nodi natur ragarweiniol yr amcangyfrifon a gyflwynir yn yr adran hon. Fel yr eglurwyd yn adran 0, mae'r gofynion data i brisio eiddo annomestig ychydig yn fwy heriol na'r gofynion i brisio eiddo preswyl. Ond yn bwysicach fyth, mae'r data rydym wedi llwyddo i'w gael ar gyfer eiddo annomestig yng Nghymru yn llawer mwy cyfyngedig na'r data rydym wedi ei gael ar gyfer eiddo preswyl. Mae'r canlyniadau a gyflwynir yn yr adran hon yn cynrychioli ymgais gyntaf i brisio tir dibreswyl yng Nghymru ac, o'r herwydd, credwn fod gwerth sylweddol i'w cyflwyno yma. Ond dylid eu trin â rhywfaint o ofal a dylid cymryd gofal wrth ddod i gasgliadau sy'n seiliedig arnynt.
- 15.2 Rydym yn amcangyfrif mai gwerth tir eiddo sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yw £27.6 biliwn.
- 15.3 Ar sail yr amcangyfrif hwn, byddai cyfradd dreth unffurf o 3.90% ar werth tir dibreswyl yn ddigonol i godi'r un refeniw â gododd ardrethi annomestig yn 2018/19⁵⁹. Mae hyn yn tybio nad oes unrhyw eithriadau na rhyddhadau'n berthnasol a bod cyfraddau casglu yn aros yr un fath.
- 15.4 Mae'r amcangyfrifon hyn yn cyfateb i'r rhai a geir mewn astudiaethau ymchwil eraill. Er enghraifft, mae Pennod 16 o Adolygiad Mirrlees yn nodi: "Given available data, it is hard to be precise about what rate of LVT on commercial land would be required to replace business rates on a revenue-neutral basis. Some basic calculations suggest that a rate somewhere in the region of 4% of land value levied once a year might achieve this" (Adam et al 2011).
- 15.5 Mae Tabl 15.1 yn dangos sut byddai'r sylfaen dreth yn symud ar draws ardaloedd awdurdodau lleol petai treth gwerth tir yn disodli'r drefn ardrethi annomestig gyfredol⁶⁰.

⁵⁹ O ystyried cyfradd gasglu o 97.6%, byddai'r gyfradd hon yn codi £1,050 miliwn. Dyma'r ffigwr net ar gyfer ardrethi annomestig a godwyd yn 2018/19. Rydym yn amcangyfrif mai'r ardrethi annomestig gros ar gyfer 2018/19 oedd £1,235 miliwn. Byddai angen cyfradd o 4.58% i godi'r swm hwn.

⁶⁰ Ni allwn gyfrifo newidiadau enghreifftiol i filiau ar gyfer eiddo dibreswyl oherwydd diffyg data am nodweddion eiddo.

Tabl 15.1: Newid yn nosbarthiad y sylfaen dreth rhwng systemau trethi annomestig a threth gwerth tir

	Cyfanswm y gwerth ardrethol o dan ardrethi annomestig (£mil)	Cyfran y gwerthoedd ardrethol	Gwerthoedd tir dibreswyl (£miliwn)	Cyfran gwerth tir dibreswyl	Newid yng nghyfran y sylfaen dreth
Abertawe	182.5	7.6%	1,885.4	6.8%	-0.8%
Blaenau Gwent	31.7	1.3%	139.4	0.5%	-0.8%
Bro Morgannwg	81.2	3.4%	1,571.5	5.7%	2.3%
Caerdydd	458.2	19.1%	6,887.7	25.0%	5.9%
Sir Gaerfyrddin	116.8	4.9%	1,126.0	4.1%	-0.8%
Caerffili	87.5	3.6%	875.1	3.2%	-0.5%
Casnewydd	143.1	6.0%	1,241.3	4.5%	-1.5%
Castell-nedd Port Talbot	93.9	3.9%	684.3	2.5%	-1.4%
Ceredigion	54.3	2.3%	695.8	2.5%	0.3%
Conwy	86.8	3.6%	966.8	3.5%	-0.1%
Sir Ddinbych	67.6	2.8%	640.5	2.3%	-0.5%
Sir y Fflint	145.4	6.0%	1,235.4	4.5%	-1.6%
Gwynedd	112.0	4.7%	1,625.2	5.9%	1.2%
Merthyr Tudful	41.5	1.7%	208.7	0.8%	-1.0%
Ynys Môn	38.8	1.6%	655.5	2.4%	0.8%
Sir Fynwy	64.7	2.7%	1,165.4	4.2%	1.5%
Sir Benfro	126.7	5.3%	1,445.7	5.2%	0.0%
Pen-y-bont ar Ogwr	98.3	4.1%	951.8	3.4%	-0.6%
Powys	81.3	3.4%	992.7	3.6%	0.2%
Rhondda Cynon Taf	133.6	5.6%	1,091.4	4.0%	-1.6%
Torfaen	56.6	2.4%	413.9	1.5%	-0.9%
Wrecsam	100.6	4.2%	1,103.3	4.0%	-0.2%
CYMRU GYFAN	2,402.8	100.0%	27,602.4	100.0%	0.0%

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

Casgliadau rhagarweiniol:

Cyfanswm gwerth y tir mae eiddo yn sefyll arno sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yw £27.6 biliwn.

Byddai cyfradd treth gwerth tir o 3.90% o werth cyfalaf wedi codi'r un refeniw ag ardrethi annomestig yn 2018/19.

16. Casgliadau ac argymhellion

- 16.1 Trwy gydol yr adroddiad hwn, rydym wedi rhestru casgliadau rhagarweiniol ac wedi tynnu sylw at feysydd gwaith sydd y tu hwnt i gwmpas yr adroddiad hwn, ond y credwn y dylid eu cyflawni cyn cyflwyno unrhyw drefn dreth gwerth tir lleol⁶¹. Yn yr adran hon, rydym wedi crynhoi a blaenoriaethu'r casgliadau hynny yn dri chanfyddiad sylfaenol a chwe argymhelliad allweddol.
- 16.2 **Prif Ganfyddiad 1: Gwerthoedd tir yng Nghymru.** Mae ein gwaith modelu yn amcangyfrif mai cyfanswm gwerth tir preswyl yng Nghymru yw £113.4 biliwn, a chyfanswm gwerth y tir y mae eiddo'n sefyll arno ac sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yw £27.6 biliwn.
- 16.3 **Prif Ganfyddiad 2: Gallai treth gwerth tir lleol yng Nghymru godi digon o refeniw i ddisodli'r trethi lleol cyfredol.** Byddai cyfradd dreth gwerth tir o 1.41% ar dir preswyl yn ddigonol i godi'r un refeniw ag a godir ar hyn o bryd gan dreth y cyngor. Byddai codi cyfradd dreth gwerth tir o 3.90% ar yr eiddo sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yn ddigonol i ddisodli'r dreth honno.
- 16.4 **Prif Ganfyddiad 3: Ar hyn o bryd, nid yw'r gofynion o ran data i weithredu treth gwerth tir lleol yng Nghymru yn cael eu bodloni.** Mae gwahanol asiantaethau'r llywodraeth yn casglu data mapio, data nodweddion eiddo a data trafodion eiddo ar hyn o bryd. Nid oes ffordd syml o gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol yng nghronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordnans â data'r Gofrestrfa Tir nag Asiantaeth y Swyddfa Brisiol. Mae'r data sydd ar gael ar hyn o bryd yn darparu man cychwyn defnyddiol, ond byddai gweithredu treth gwerth tir lleol yn gofyn am ddata manylach ar nodweddion eiddo, a'r gallu i gysylltu hyn â data mapio mwy manwl gywir yn ogystal â data trafodion.

⁶¹ Er hwylustod, mae'r casgliadau rhagarweiniol hyn a'r argymhellion wedi eu casglu ar gyfer gwaith pellach yn Atodiad F.

- 16.5 **Prif Argymhelliad 1: Dylid sefydlu cronfa ddata stentaidd ar gyfer Cymru o dan reolaeth un asiantaeth.** Byddai hyn yn dwyn ynghyd swyddogaethau cofrestru tir, mapio a phrisio o fewn un endid, fel y gwnaed yn llwyddiannus yng Ngogledd Iwerddon. Dylai'r gronfa ddata fanteisio ar dechnegau GIS modern, yn ogystal â methodolegau prisio modern (a ddylai, yn eu tro, sicrhau cysondeb a thryloywder wrth brisio). Byddai hyn yn hwyluso gweithredu treth gwerth tir lleol yn fawr, ond mae'n debyg y byddai manteision sylweddol i hyn y tu hwnt i drethiant lleol mewn meysydd fel cynllunio ac amaethyddiaeth, trwy sicrhau cysondeb a chydawnsedd data. Dylid gwneud gwaith cychwynnol i asesu costau a manteision cadastre o'r fath.
- 16.6 **Prif Argymhelliad 2: Dylai treth gwerth tir lleol roi'r rhwymedigaeth ariannol ar y tirlfeddiannwr yn hytrach na'r deiliad.** Ceir tystiolaeth ddigamsyniol (gweler paragraff 6.3) bod dosbarthiad economaidd trethi eiddo yn disgyn ar berchennog yr eiddo yn hytrach na'r deiliad. Byddai newid rhwymedigaeth ariannol trethi eiddo i gyd-fynd â'u dosbarthiad economaidd yn gwella tryloywder y system dreth yn sylweddol. Byddai symud yr atebolrwydd ariannol o denantiaid i landlordiaid yn diogelu yn erbyn dadleuon o blaid eithriadau eang.
- 16.7 **Prif Argymhelliad 3: Dylai treth gwerth tir lleol leihau'r defnydd o ryddhadau ac eithriadau.** Mae natur flaengar a pharhaus treth gwerth tir (fel y dangosir yn Ffigwr 14.3) yn leihau'n sylweddol yr angen am ryddhadau i gefnogi cartrefi tlotach sy'n bodoli o dan y drefn treth cyngor atchweliadol. Felly gallai trefn treth gwerth tir leihau costau eithriadau a rhyddhadau yn sylweddol. Gall ehangu'r sylfaen dreth fel hyn leihau'n sylweddol y cyfraddau treth sy'n ofynnol i godi'r un faint o refeniw, fel y dangosir ym mharagraff 14.14. Lle bo angen, dylid delio ag anawsterau talu sy'n ymwneud â threth gwerth tir trwy ohirio taliadau neu roi cyfyngiadau ar y tir.
- 16.8 **Prif Argymhelliad 4: Ystyried pa strwythur cyfraddau fyddai'n briodol ar gyfer treth gwerth tir lleol yng Nghymru.** Yn y modelu ar gyfer yr adroddiad hwn, rydym wedi ystyried cyfradd genedlaethol unffurf ar gyfer tir preswyl a chyfradd

genedlaethol unffurf ar wahân ar gyfer tir dibreswyl. Rydym wedi defnyddio'r dull hwn am resymau'n ymwneud â symlrwydd ac eglurder. Ond gellid defnyddio cyfraddau graddedig (er enghraifft, trwy weithredu lwfans di-dreth) i gynyddu graddoliad treth gwerth tir. At hynny, gellid defnyddio cyfraddau cenedlaethol a lleol ar wahân i wella atebolrwydd cyllidol llywodraeth leol. Mae'n werth nodi hefyd nad oes dadl economaidd gymhellol dros drethu tir annomestig ar gyfradd uwch na thir preswyl, er bod y nodwedd hon yn gynhenid yn y drefn dreth leol gyfredol.

- 16.9 **Prif Argymhelliad 5: Dylai unrhyw drefn dreth leol newydd gysylltu rheolaeth leol dros wasanaethau ag atebolrwydd lleol yn benodol trwy ddatganoli pwerau treth.** Mae ein modelu yn dangos y byddai cyflwyno treth gwerth tir yn symud y sylfaen dreth oddi wrth awdurdodau lleol mewn ardaloedd llai cyfoethog yng Nghymru tuag at awdurdodau lleol mwy llewyrchus. Mae hwn yn ganlyniad anochel i raddoliad uchel treth gwerth tir. Mae'n awgrymu y byddai gan Lywodraeth Cymru swyddogaeth bwysig yn y broses o sicrhau bod trosglwyddiadau cyllidol yn gwneud iawn am yr anwastadrwydd hwn yn y sylfaen dreth. Ond dylid cydbwysu pwysigrwydd cyfiawnder cenedlaethol yn erbyn yr angen am atebolrwydd lleol. Dylai unrhyw drefn dreth gwerth tir sicrhau bod gan lywodraeth leol lefel o gyfrifoldeb dros bennu cyfraddau treth sy'n cyfateb i'w bŵer i lunio polisiau. Hynny yw, ni ellir gwahanu'r ddadl dros drethi lleol oddi wrth drafodaethau ehangach am ddemocratiaeth leol.
- 16.10 **Prif Argymhelliad 6: Dylid gwneud gwaith pellach i gasglu tystiolaeth ar berchnogaeth tir amaethyddol yng Nghymru.** Nid oes unrhyw resymeg economaidd ddigamsyniol dros eithrio tir amaethyddol, coedwigaeth na thir yn ei gyflwr naturiol rhag talu treth gwerth tir. Ond mae trethiant ar dir amaethyddol yn fater allweddol a thu hwnt i gwmpas yr adroddiad hwn. Felly, nid ydym wedi ceisio rhoi gwerth ar dir amaethyddol. Credwn y dylid gwneud gwaith pellach i gasglu tystiolaeth ar berchnogaeth tir amaethyddol yng Nghymru, ei swyddogaeth, os o gwbl, o ran osgoi trethi ac effeithiau treth gwerth tir ar brisiau a rhenti tir amaethyddol.

Adran gyfeiriadau

- Adam, S., T. Besley, R. Blundell, S. Bond, R. Chote, M. Gammie, P. Johnson, G. Myles, and J. Poterba eds. (2011). *Tax by Design: The Mirrlees Review*. Oxford: Oxford University Press.
- Ahlfeldt, G. M. (2013). [If We Build it, Will They Pay? Predicting Property Price Effects of Transport Innovations](#). *Environment and Planning A: Economy and Space*, 45(8), 1977–1994.
- Arcadis Limited (2017). *Longitudinal Viability Study of the Planning Process*, Welsh Government.
- Augustine, N.Y. (2009). *Erosion of the Property Tax Base: Trends, Causes, and Consequences*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Bin, O., B. Poulter, C. F. Dumas, and J. C. Whitehead (2011). Measuring the impact of sea-level rise on coastal real estate: A hedonic property model approach. *Journal of Regional Science*, 51, 751–767.
- Bird, R. M. and E. Slack (2004). Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review, in: *International Handbook of Land and Property Taxation*, chapter 2, Edward Elgar Publishing.
- Blochliker (2015). [Reforming the tax on immovable property: Taking care of the unloved](#), OECD Economics Department Working Paper no 1205 available at
- Boadway, R. and A. Shah (2009). [Fiscal Federalism: Principles and Practice of Multiorder Governance](#). Cambridge: Cambridge University Press.
- Bond, S., K. Denny, J. Hall and W. McClusky (1996). Who Pays Business Rates? *Fiscal Studies*, Vol. 17, No. 1.
- Bond, S., B. Gardiner, and P. Tyler (2013). [The impact of enterprise zone tax incentives on local property markets in England: who actually benefits?](#) *Journal of Property Research*. 30.
- Bowles, L. (2019). [“Value of UK housing stock hits record high”](#), Savills.
- Christensen, S. (2002). [The Danish Digital Cadastral Map – A Tool for Land Management](#). Paper at FIG XXII International Congress at Washington DC available at
- Cofrestrfa Tir EM (2018). [HM Land Registry continues to prevent fraudulent applications](#) Today's Conveyancer

- Corlett, A. and L. Gardiner (2018). Home Affairs: Options for reforming property taxation, Resolution Foundation.
- Cournède, B., J. Fournier and P. Hoeller (2018). [Public finance structure and inclusive growth](#), OECD Economic Policy Papers, No. 25, OECD Publishing, Paris,.
- Geodatastyrelsen <https://gst.dk/>
- Enemark, S. and P. D. Hojgaard (2017). [Transforming Society: The story of the Danish Cadastre from the late 1700s](#). Paper at FIG History symposium at Helsinki
- Epstein, R.A. (2014). The use and limits of self-valuation systems. The University of Chicago Law Review, 81(1), pp.109-129.
- Estonia Tax and Customs Board (2019). [On Land Tax](#).
- Finley DB, DJ Coleman and A. MacNeil (2016). Spatial data infrastructure in New Brunswick Canada In D Coleman, A Rajabiford and J Cromptvoets (eds) Spatial enablement in a smart World, GSDI Association Press
- Freeman, M. (2011). Montana's GIS – based Cadastre layered with riches. The American Surveyor 8, 2.
- Gibbons, S. and S. Machin (2008). Valuing School Quality, Better Transport and Lower Crime: Evidence from House Prices. Oxford Review of Economic Policy, vol. 24(1), 99-119.
- Giovarelli, R. and D. Bledsoe (2001). [Land Reform in eastern Europe](#). Rural Development Institute Report, Seattle, Washington
- Greenwood, S. and P. Misselbrook (2017). The Barclay Review of Non Domestic Rates – How are rural interests affected?, Shepherd and Wedderburn.
- Grover, R. (2008). [Why the United Kingdom does not have a cadastre does it matter?](#) FIG Commission Annual Meeting Verona 11 September available at
- Grover, R. (2014). [UK Country Report](#), The Cadastral Template
- Hilber, C.A. (2017). The economic implications of house price capitalization: a synthesis. Real Estate Economics, 45(2), pp.301-339.
- Holtham, G. (2015). Non-Domestic Rates in Wales, FSB Wales Round Table Seminar Series No. 2.
- Hughes, C., W. McCluskey, S. Sayce, E. Shepherd and P. Wyatt (2018). Investigation of Potential Land Value Tax Policy Options for Scotland, Reading.
- Human Events (1978). An Interview with Milton Friedman, Human Events 38 (46), page 14.

- Ifan, G. and C. Siôn (2019). Trends in local government finance: October 2019, Wales Fiscal Analysis Briefing Paper.
- Ifan, G., C. Siôn and E. Poole (2019). Government Expenditure and Revenue Wales 2019, Wales Fiscal Analysis.
- International Valuation Standards (2017). International Valuation Standards Council.
- IPSOS (2012). [Land Value Tax Poll](#).
- James, S. and C. Nobes (2016). The Economics of Taxation, Fiscal Publications.
- Jones, E.T. and H. Rogers (2018). Independent Scrutiny and Assurance of Devolved Tax Forecasts for Wales, Bangor University.
- Kaing, M. (2012). Real property Cadastre in Estonia in Real property Cadastre. In Baltic countries (ed. V. Parsova, V. Gurskeine, M. Kaing)
- Kapitsinisand, N. and D. Luchinskaya (2018). Business rates in Wales, local retention and regional growth deals, Wales Public Services 2025.
- Ladner, A., N. Keuffer and H. Baldersheim (2015). Self-rule Index for Local Authorities, European Commission.
- LandInform (2006). National Land Use Database: Land Use and Land Cover Classification, HM Stationary Office, London.
- Lassen, G. (2017). [Denmark](#), The Cadastral Template
- Lundeen, A. and K. Pomerlau (2014). [Estonia has the most competitive tax system in the OECD](#). Tax Foundation.
- Lyons (2007). Place-shaping: a shared ambition for the future of local government. HMSO, London.
- Llywodraeth Cymru (2017). [Fframwaith Polisi Trethi](#).
- Llywodraeth Cymru (2019). [Setliad Refeniw Llywodraeth Leol Cymru 2019-2020](#).
- Malpezzi, S. (2003). Hedonic pricing models: A selective and applied review. In T. O'Sullivan & K. Gibb (Eds.), Housing economics and public policy (pp. 67–89). Oxford: Blackwell.
- Mirrlees, J., S. Adam, T. Besley, R. Blundell, S. Bond, R. Chote, M. Gammie, P. Johnson, G. Myles and J. Poterba eds. (2010). Dimensions of Tax Design: The Mirrlees Review, Oxford : Oxford University Press for Institute for Fiscal Studies.
- Monbiot, G., R. Grey, T. Kenny, L. Macfarlane, A. Powell-Smith, G. Shrubsole and B. Stratford (2019). Land For the Many, Labour Party.
- [Montana Cadastral Framework](#) (2017).
- Morgan, D. (2016). The Benefits to Gwynedd from Retaining Business Rates, Gwynedd.

- Munnell, A.H., A. Belbase, W. Hou and A. Walters (2017). Property Tax Deferral: A Proposal to Help Massachusetts Seniors, Center for Retirement Research, Boston College 17-19.
- Oates, W.E. (1969). The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis, *Journal of Political Economy* 77, no. 6: 957-971.
- OECD (2016). [Revenue Statistics 2016](#), OECD Publishing, Paris.
- OECD (2018). [The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD](#), OECD Tax Policy Studies, No. 26, OECD Publishing, Paris.
- ONS (2017). [National Accounts articles: Changes to the national balance sheet for the Blue Book](#).
- ONS (2018). [The UK national balance sheet estimates: 2018](#).
- Pickard, J. a M. Pooler (2016). Budget plan to exempt new machinery from rates bill, *Financial Times*, Feb 29th.
- Quigley, J. (1985). Consumer choice of dwelling, neighbourhood and public services. *Regional Science and Urban Economics*, 15, 41–63.
- Rahn, A. (2018). [The source for the Montana Land market Info about Cadastral](#). Montana Land Source
- Revenue Ireland (2019). [Valuing your property](#).
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82, 34–55.
- Shepherd, E. (2019). Land Value Taxation in Scotland: Panacea or policy problem?, UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE).
- Sheppard, S. (1997). Hedonic analysis of housing markets. In P. Chesire & E. Mills (Eds.). *Handbook of regional and urban economics* (Vol. 3, pp. 1595–1635). Amsterdam: Elsevier.
- Smith, H. (2011). Greece in revolt over property tax, *Guardian* 2nd Dec.
- Stevens, R.D. (2002). [State of Montana Cadastral core data impact report](#), FGDC Cadastral Subcommittee, Bureau of Land Management.
- Thaler, R.H. (1988). [Anomalies: The Winner's Curse](#), *Journal of Economic Perspectives* 2, no. 1: 191-202.
- Tiits, T. (2006). [Land Taxation Reform in Estonia. Conference paper Making the property tax work in developing and transitionl countries](#). October 15 Georgia available at

- Travers, T., C. Hurst, G. Boyne, G. Lewis, H. Thomas, L. Pamment and S. Parker (2016). *Ambition for Change: Aiming Higher*, Independent Commission on Local Government Finance Wales.
- Wang, Y., D. Potoglou, S. Orford and Y. Gong (2015). Bus stop, property price and land value tax: A multilevel hedonic analysis with quantile calibration, *Land Use Policy*, Volume 42, Pages 381-391.
- Williams, P. (2014). [Commission on Public Service Governance and Delivery: Full Report](#).
- Wooldridge, J.M. (2008). *Introductory econometrics – A modern approach*. Mason: South-Western College Publishers.
- YouGov (2015). [YouGov / Times Red Box Survey Results](#).

Atodiad A

Mae'r canlynol yn restr gynhwysfawr o gwestiynau cyfweiliad. Cafodd y rhestr hon ei llunio'n bwrpasol ar gyfer pob cyfweiliad, gan adlewyrchu arbenigedd pob unigolyn a gyfwelwyd. Mae'r prif gwestiynau wedi eu hamlygu ac mae'r cwestiynau dilynol posib wedi eu rhestru wedi hynny.

Cwestiynau cyfweiliad ymchwil treth gwerth tir

- Cyflwyniad agoriadol:
 - Amcanion a natur yr ymchwil
 - Cydsyniad, recordio, cyfrinachedd
- A. Dealltwriaeth gyffredinol o dreth gwerth tir:
 1. **Beth yw eich dealltwriaeth o dreth gwerth tir?**
 2. Beth yw prif fanteision ac anfanteision treth gwerth tir yn eich barn chi?
 3. Ble mae treth gwerth tir wedi cael ei weithredu'n dda/yn wael?
 4. Beth yw'r egwyddorion sy'n sail i dreth gwerth tir?
 5. Sut mae'r rhain yn cymharu â'r egwyddorion sy'n sail i ardrethi annomestig/treth y cyngor?
 6. Yn eich barn chi, pa mor bwysig yw effeithlonrwydd economaidd yng nghyd-destun trethi lleol yng Nghymru? Sut byddech yn asesu effeithlonrwydd economaidd treth gwerth tir, ardrethi annomestig a threth y cyngor?
 7. Yn eich barn chi, pa mor bwysig yw cyfiawnder yng nghyd-destun trethi lleol yng Nghymru? Sut byddech yn asesu cyfiawnder treth gwerth tir, ardrethi annomestig a threth y cyngor?
 8. Yn eich barn chi, pa mor bwysig yw effeithlonrwydd gweinyddol yng nghyd-destun trethi lleol yng Nghymru? Sut byddech yn asesu effeithlonrwydd gweinyddol treth gwerth tir, ardrethi annomestig a threth y cyngor?
- B. Strwythurau cyllidol-ffederal:
 1. **I ba raddau y dylai awdurdodau lleol yng Nghymru fod yn atebol am drethi lleol?**
 2. **I ba raddau y dylai Llywodraeth Cymru chwarae rhan wrth ailddosbarthu refeniw trethi lleol?**
 3. O dan y drefn dreth leol gyfredol yng Nghymru (ardrethi annomestig/treth y cyngor), ble mae'r pŵer ar gyfer gwneud penderfyniadau yn eich barn chi?
 4. O dan y drefn dreth leol gyfredol yng Nghymru (ardrethi annomestig/treth y cyngor), ble mae'r atebolrwydd i dreth dalwyr yn eich barn chi?
 5. Pa le fyddai i lefelau eraill o lywodraeth mewn trefn dreth gwerth tir:
 - i. Rhanbarthau dinesig?
 - ii. Cyngorau cymunedol?
- C. Treth gwerth tir a threthi eraill:
 1. **A ydych yn credu bod treth gwerth tir yn ategu trethi datganoledig eraill neu'n cymryd eu lle?**
 2. Beth yw'r egwyddorion sy'n sail i'r trethi presennol neu'r trethi posib?
 - i. Treth trafodiadau tir;

- ii. Ardoll tir gwag;
- iii. Ardoll twristiaeth.

D. Treth gwerth tir a'r system gynllunio:

1. ***Sut fyddai treth gwerth tir a'r system gynllunio yn amharu ar ei gilydd?***
2. Sut gallai treth gwerth tir newid y cymhellion i awdurdodau cynllunio roi gwahanol fathau o ganiatâd cynllunio?
3. Sut mae cynnwys tir mewn cynllun datblygu lleol, ond heb roi caniatâd cynllunio penodol, yn effeithio ar werthoedd tir?
4. Sut gallai treth gwerth tir effeithio ar gytundebau Adran 106?
5. Sut fyddai'r drefn gynllunio gyfredol yn rhwystro dewisiadau ynglŷn â chynllunio neu weithredu treth gwerth tir lleol neu'n cynnig cyfleoedd ar gyfer hynny?

E. Methodoleg brisio:

1. ***Beth yw'r cwestiynau sy'n ymwneud â phrisio tir?***
2. Sut dylid prisio tir: gwerth cyfalaf neu werth rhent?
3. Sut dylid rhoi gwerth ar dir: yn ôl y defnydd uchaf a gorau neu yn ôl y defnydd cyfredol?
4. Pwy ddylai roi gwerth arno?
5. Pa mor aml y dylid ailbrisio?
6. Pa fethodolegau y mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn eu defnyddio ar hyn o bryd i brisio eiddo annomestig?
7. Pa fethodolegau y mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn eu defnyddio ar hyn o bryd i brisio eiddo domestig?
8. Pa mor drwm ar adnoddau yw'r broses hon?
9. Pa gymwysterau neu hyfforddiant sydd eu hangen ar staff er mwyn gallu gwneud y prisiadau hyn?
10. Pa mor hawdd y gellid addasu'r methodolegau hyn i brisio elfen tir heb ei wella yr eiddo hyn?
11. I ba raddau mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn defnyddio atchweliad hedonig wrth brisio eiddo?
12. I ba raddau mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn defnyddio data o ffynonellau allanol wrth ailbrisio?

F. Gweinyddu a chasglu:

1. ***Sut fyddai costau gweinyddu a chasglu treth gwerth tir yn amrywio o ardrethi annomestig/treth y cyngor?***
2. Sut fyddai costau cydymffurfio o dan treth gwerth tir yn amrywio o ardrethi annomestig/treth y cyngor?
3. Sut fyddai costau apelio o dan treth gwerth tir yn amrywio o ardrethi annomestig/treth y cyngor?
4. Pa bamedrau sy'n debygol o effeithio ar y costau hyn?
5. Sut byddai ymdrin ag apeliadau?
6. Pa gwestiynau allai godi ynglŷn â'r ffin â Lloegr?
7. Beth fyddai'r corff/cyrff casglu a gweinyddu treth gorau posib?
8. Sut fyddai trethdalwyr yn rhyngweithio â'r corff casglu treth a sut byddent yn deall treth gwerth tir?

G. Eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau:

1. ***Pa eithriadau, rhyddhadau neu gyfyngiadau dylid eu caniatáu o dan dreth gwerth tir? Beth fyddai'r rhesymeg?***
2. Beth yw'r rhesymeg dros yr eithriadau/cyfyngiadau canlynol i ardrethi annomestig?

- i. Rhyddhad i fusnesau bach;
 - ii. Tir ac adeiladau amaethyddol, gan gynnwys ffermydd pysgod;
 - iii. Adeiladau a ddefnyddir at ddibenion hyfforddi neu les pobl anabl;
 - iv. Adeiladau sydd wedi eu cofrestru ar gyfer addoliad crefyddol cyhoeddus neu neuaddau eglwys;
 - v. Adeiladau gofal plant cofrestredig;
 - vi. Rhyddhadau stryd fawr ac ardrethi manwerthu;
 - vii. Projectau ynni dŵr;
 - viii. Rhyddhadau ardrethi elusenol;
 - ix. Eiddo gwag.
3. Beth yw'r rhesymeg dros yr eithriadau/cyfyngiadau canlynol i dreth y cyngor?
- i. Gostyngiad person sengl;
 - ii. Gostyngiad person anabl;
 - iii. Eithriad i fyfyrwyr;
 - iv. Eiddo gwag.

H. Trosglwyddo a gweithredu:

1. ***Beth yw'r prif ffactorau sy'n angenrheidiol i alluogi trosglwyddiad effeithiol o'r system drethiant leol yng Nghymru i dreth gwerth tir?***
2. Beth yw manteision ac anfantaision y dulliau trosglwyddo canlynol?
 - i. Newid sydyn;
 - ii. Yn raddol yn ôl y math o dir e.e. disodli ardrethi annomestig i ddechrau, ac yna treth y cyngor yn ddiweddarach;
 - iii. Yn raddol yn ôl daearyddiaeth - gweithredu un ardal cyngor ar y tro;
 - iv. Fesul cam yn ôl gwerth eiddo e.e. eiddo â sgôr uwch/band yn gyntaf;
 - v. Newidiadau graddol i gyfraddau - gostwng cyfraddau ardrethi annomestig/treth y cyngor, cynyddu cyfraddau treth gwerth tir dros amser.
 - vi. A oes ffyrdd eraill posib o drosglwyddo?

• Cwestiwn clo i'r bob un a gafodd eu cyfnewid:

1. A oes unrhyw gwestiynau eraill yn ymwneud â gweithredu treth gwerth tir yng Nghymru y dylai'r project hwn eu hystyried?
2. Ac a oes unrhyw bwyntiau eraill yr hoffech eu codi?
3. A oes unrhyw un arall y dylem gysylltu â hwy ynglŷn â'r astudiaeth ymchwil hon?

Atodiad B: Galwad am dystiolaeth

Ymddangosodd y testun canlynol yn yr alwad am dystiolaeth:

Galwad am dystiolaeth o botensial treth gwerth tir lleol yng Nghymru

Penodwyd Prifysgol Bangor gan Lywodraeth Cymru i gynnal asesiad technegol ar botensial treth gwerth tir lleol yng Nghymru yn lle'r trethi eiddo lleol presennol, ardrethi annomestig a threth y cyngor.

Cylch gorchwyl yr asesiad hwn yw darparu gwerthusiad cychwynnol o ddichonoldeb ymarferol treth gwerth tir lleol yng Nghymru a nodi pa waith pellach y byddai angen ei wneud er mwyn cyflawni polisi o'r fath. Gellir lawr lwytho canllaw pwnc cryno sy'n ymwneud â'r project hwn.

Pwrpas yr alwad hon am dystiolaeth yw nodi materion posib yn ymwneud â gweithredu treth gwerth tir lleol yng Nghymru sy'n haeddu ymchwiliad. Rydym yn gwahodd tystiolaeth ysgrifenedig ar unrhyw agwedd ar gwmpas yr asesiad. Yn benodol, byddem yn croesawu tystiolaeth ar y materion canlynol:

- A oes unrhyw grwpiau o drethdalwyr a fyddai'n cael mantais neu a fyddai dan anfantais arbennig oherwydd newid o'r trethi lleol presennol i drefn dreth gwerth tir?
- Beth yw'r cwestiynau sy'n ymwneud â phrisio tir?
- A ddylid prisio tir yn ôl gwerth cyfalaf neu werth rhent?
- Sut dylid gweinyddu a chasglu treth gwerth tir lleol?
- A oes unrhyw sail dros eithriadau, rhyddhadau neu gyfyngiadau ar dreth gwerth tir lleol?
- Beth yw'r prif ffactorau sy'n angenrheidiol i alluogi trosglwyddiad effeithiol o'r system drethiant leol yng Nghymru i dreth gwerth tir?

Bydd yr alwad hon am dystiolaeth yn cau ar 30 Mehefin 2019.

Atodiad C: Atchweliad hedonig

Caiff tir ei drin fel arfer fel nwydd cymysg sy'n cael ei fasnachu mewn bwndeli, a'i brisio am ei gyfleustodau (ibid.). Felly, mae aelwydydd yn prisio nodweddion y nwydd hytrach na'r nwydd ei hun. Oherwydd bod tir yn sefydlog mewn lle, mae aelwydydd a busnesau yn ymhlyg yn dewis bwndel o wahanol nwyddau a gwasanaethau trwy ddewis gwrthrych penodol (Malpezzi 2003). Yn fethodolegol, caiff hyn ei gynrychioli gan y swyddogaeth prisiau hedonig, sy'n deillio o gynigion cystadleuol prynwyr (Bin et al 2011). Mae'r cydbwysedd rhwng cyflenwad a galw yn parhau pan fydd aelwydydd a busnesau yn gwneud y mwyaf o'u cyfleustodau, yn unol â'u cyfyngiadau cymdeithasol ac economaidd (Quigley 1985). Felly, mae'r hafaliad hedonig yn pennu'r berthynas swyddogaethol rhwng pris gwerth tir a'i nodweddion mewn marchnad benodol (Sheppard 1997).

Defnyddir atchweliad hedonig yn rheolaidd wrth brisio tir oherwydd caiff gwerth tir ei bennu gan wahanol nodweddion. Gall y nodweddion hyn fod yn strwythurol, yn lleol ac yn amgylcheddol. Mae'r dull dau gam o fodelu hedonig yn caniatáu pennu pwysigrwydd pob nodwedd.

Mae'r cam cyntaf yn cynnwys defnyddio technegau atchweliad i amcangyfrif swyddogaeth pris hedonig y tir. Bydd y swyddogaeth hon yn cysylltu prisiau llawer o ddarnau o dir yn yr un ardal â'r gwahanol nodweddion⁶².

Yn yr ail gam, caiff y prisiau ymhlyg hyn eu hatchwel yn erbyn y meintiau/nodweddion gwirioneddol a ddewiswyd gan bobl a busnesau er mwyn sicrhau'r parodrwydd ymylol i dalu am yr amwynder. Bydd canlyniadau'r dadansoddiad hwn yn nodi'r newidiadau yng ngwerth eiddo ar gyfer newid uned ym mhob nodwedd, o gymryd bod yr holl nodweddion eraill yn gyson.

Mae model o'r fath yn atchwel gwerth yr eiddo ar nodweddion strwythurol a lleol anfasnachol. O gymryd amodau ceteris paribus, mae'r cyfernodau a amcangyfrifwyd yn dynwared prisiau ymhlyg rhai nodweddion ac yn adrodd sut mae'r pris yn newid pan fydd un o'r nodweddion hyn yn newid (Wooldridge 2008).

⁶² Wrth astudio cymhwysiad y dull prisio hedonig, y rhagdybiaeth gyntaf a wneir yw bod gwerth tir yn cael ei effeithio gan ei gyfuniad penodol o nodweddion o ystyried bod tir â nodweddion gwell yn mynnu prisiau uwch o gymharu ag eiddo â nodweddion is. Dyma'r swyddogaeth brisio hedonig.

Atodiad D: Gorchudd tir CORINE yn ôl awdurdod lleol

Hectarau	Abertawe	Blaenau Gwent	Bro Morgannwg	Caerdydd	Caerffili	Casnewydd	Castell-nedd Port Talbot	Ceredigion	Conwy	Gwynedd	Merthyr Tudful	Pen-y-bont ar Ogwr	Powys	Rhondda Cynon Taf	Sir Benfro	Sir Ddinbych	Sir Fynwy	Sir Gaerfyrddin	Sir y Fflint	Torfaen	Wrecsam	Sir Fôn	CYMRU
Adeiledd trefol parhaus	107	-	140	115	-	-	-	89	145	78	59	-	32	-	52	49	-	216	-	-	55	47	1,184
Adeiledd trefol toredig	5,902	1,959	2,648	6,054	4,620	3,372	4,232	1,442	3,003	3,237	1,521	3,766	3,470	5,975	3,433	2,279	2,348	4,844	3,740	2,306	3,198	1,871	75,222
Unedau diwydiannol neu fasnachol	990	448	784	1,023	502	1,551	2,215	229	353	159	232	724	655	1,253	1,467	460	582	1,246	1,871	538	865	293	18,439
Rhwydweithiau ffyrdd a rheilffyrdd a thir cysylltiedig	33	-	33	40	33	-	203	-	75	-	22	28	-	4	-	-	113	74	9	-	-	31	699
Ardaloedd porthladdoedd	299	-	337	374	-	322	290	-	-	90	-	-	-	-	122	-	-	51	77	-	-	61	2,022
Meysydd awyr	125	-	393	-	-	-	-	74	-	303	-	-	-	-	168	-	-	170	321	-	-	429	1,984
Safleoedd echdynnu mwynau	45	40	240	47	95	28	769	62	380	1,674	450	262	620	352	148	161	102	125	272	44	192	222	6,330
Safleoedd dympio	-	-	-	134	41	-	-	-	-	25	-	-	25	77	70	82	-	-	-	-	-	-	455
Safleoedd adeiladu	-	36	-	38	-	36	293	-	-	-	28	-	68	184	26	-	25	-	-	-	63	-	799
Ardaloedd trefol gwyrdd	348	-	87	689	176	291	286	-	-	-	165	125	28	36	-	39	68	-	35	170	28	-	2,571
Cyfleusterau chwaraeon a hamdden	479	184	749	384	394	815	408	478	915	1,154	77	409	1,094	376	771	847	1,128	1,119	982	45	930	732	14,471
Tir âr heb ei ddyfrhau	2,148	-	8,365	632	449	2,894	542	2,183	1,227	1,150	-	1,013	20,052	13	22,097	7,177	22,067	2,168	10,675	747	7,183	1,436	114,219
Tiroedd pori	14,951	868	17,220	3,313	11,286	8,017	10,521	113,948	52,029	87,794	1,971	10,139	260,699	12,381	110,718	44,497	41,355	174,004	20,848	2,847	27,308	57,351	1,084,064
Patrymau tyfu cymhleth	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1,117	-	-	41	-	-	-	-	1,160
Tir amaethyddol yn bennaf, gydag ardaloedd sylweddol o lystyfiant naturiol	993	1	563	29	972	66	740	194	101	550	883	236	7,050	1,518	1,562	284	1,381	1,652	29	352	-	156	19,313
Coedwigoedd llydanddail	2,338	436	1,049	580	1,432	414	2,452	1,626	2,497	8,414	450	821	6,716	1,300	4,649	1,668	4,232	4,521	1,500	495	1,128	653	49,371
Coedwigoedd conwydd	120	510	108	92	1,633	749	6,648	10,611	5,281	18,644	477	1,427	33,321	4,834	695	5,687	3,675	8,865	271	660	1,032	1,071	106,411
Coedwigoedd cymysg	370	165	167	169	1,303	89	3,434	4,137	3,331	1,607	389	169	7,333	1,357	2,428	1,090	2,485	10,590	714	81	187	-	41,593
Glaswelltiroedd naturiol	4,138	3,156	4	74	2,478	-	5,690	22,166	13,453	47,183	2,167	3,789	95,592	6,649	5,868	7,027	1,416	17,101	683	752	3,391	1,941	244,717
Rhostiroedd a rhosydd	2,261	2,626	112	-	1,654	47	1,219	8,468	21,647	53,758	661	1,316	42,366	2,187	4,980	8,913	3,484	4,777	897	3,339	3,203	3,643	171,559
Coetir llwyni trosiannol	213	26	25	179	590	129	3,752	4,963	1,394	5,639	201	749	10,272	2,952	778	1,605	391	1,963	85	167	174	48	36,295
Traethau, twyni, tywod	-	-	-	-	-	-	87	56	26	50	-	-	-	-	-	37	-	807	79	-	-	60	1,201
Creigiau moel	197	-	-	-	-	-	-	-	147	667	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	1,111
Ardaloedd â llystyfiant prin	-	27	-	-	-	-	137	100	1,189	8,581	-	-	221	-	66	-	32	26	-	27	-	72	10,477
Corsydd mewndirol	-	-	-	110	-	118	-	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-	316	591
Corsydd mawn	142	364	-	-	82	-	162	7,385	5,036	11,289	1,362	-	28,011	941	179	1,656	-	1,169	-	-	1,429	325	59,533
Corsydd halen	1,839	-	57	5	-	168	36	501	41	1,052	-	32	4	-	253	-	-	1,509	733	-	-	152	6,383
Fflatiau rhynglanwol	2,994	-	647	329	-	867	702	100	1,178	4,078	-	491	-	-	1,677	577	619	4,836	2,911	-	-	2,161	24,167
Cyrsiau dŵr	-	-	-	-	-	-	-	-	108	-	-	-	-	-	260	-	-	-	-	-	-	-	368
Cyrrff dŵr	67	27	4	188	-	-	215	407	706	1,916	79	28	1,886	28	84	184	120	82	25	54	-	538	6,639
Morlynnoedd arfordirol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30
Aberoedd	-	-	-	-	-	-	-	967	325	1,499	-	-	1	-	388	28	570	-	2,064	-	-	112	5,953
Môr a chefnfor	956	-	-	-	-	-	145	392	716	1,555	-	6	-	-	869	190	-	1,901	-	-	-	1,103	7,832
CYFANSWM POB GORCHUDD	42,055	10,873	33,732	14,597	27,739	19,974	45,180	180,577	115,302	262,176	11,196	25,529	519,518	42,415	164,923	84,638	86,193	243,860	48,841	12,624	50,366	74,854	2,117,161

Atodiad E: Defnydd tir yr Arolwg Ordnans yn ôl awdurdod lleol

Hectarau	Abertawe	Blaenau Gwent	Bro Morgannwg	Caerdydd	Caerffili	Casnewydd	Castell-nedd Port Talbot	Ceredigion	Conwy	Gwynedd	Merthyr Tudful	Sir Fynwy	Pen-y-bont ar Ogwr	Powys	Rhondda Cynon Taf	Sir Benfro	Sir Ddinbych	Sir Gaerfyrddin	Sir y Fflint	Sir Fôn	Torfaen	Wrecsam	CYMRU
Tir amaethyddol	14,502	2,124	22,237	3,354	10,952	9,402	11,401	101,020	48,793	78,814	2,962	56,791	9,650	266,513	10,969	113,478	48,957	146,304	27,626	51,448	3,687	31,395	1,072,380
Adeiladau amaethyddol	7	3	17	1	12	28	32	83	26	34	2	103	4	85	32	55	60	57	21	20	1	27	710
Adeiladau cymunedol	441	127	257	522	281	276	254	257	207	328	120	221	249	411	392	283	213	423	328	151	186	258	6,186
Amddiffyn	0		0	0	0	0	0	0	0	0		1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4
Coedwigaeth a choetir	4,604	1,807	2,999	1,648	5,750	2,093	16,739	27,413	16,090	42,502	2,167	14,569	4,198	82,550	12,046	15,364	14,183	39,169	4,741	3,750	2,074	5,267	321,721
Glaswelltir garw a rhedyn	7,372	3,384	787	427	4,601	476	7,074	30,430	20,085	53,250	2,947	3,454	5,499	104,232	9,653	12,186	4,732	22,721	1,501	5,869	3,092	2,009	305,780
Cludiant priffyrdd a ffyrdd	1,680	592	1,269	1,589	1,415	1,185	1,793	3,485	2,461	4,275	535	2,316	1,241	9,298	1,936	4,089	2,182	5,720	1,919	1,734	679	1,658	53,053
Diwydiant	49	44	40	150	116	151	136	21	25	378	98	35	74	145	67	580	58	25	128	23	67	92	2,503
Swyddfeydd	37	20	7	42	17	15	6	5	11	11	12	7	8	18	29	8	9	57	15	8	11	22	376
Adwerthu	84	21	26	77	31	46	25	16	24	36	25	16	32	32	47	31	24	58	33	18	9	41	752
Adeiladau hamdden ac adloniant	4	1	1	5	0	1	2	2	1	1	1	1	0	2	2	2	2	3	1	0	0	3	34
Mwynau		0	13	6	4	27	90	4	0	59	20	27	5	21	12	19	16	15	2	2	0	14	355
Naturiol a lled-naturiol	6,373	1,058	882	728	207	2,728	1,644	11,588	21,641	70,911	661	4,783	774	42,191	1,883	9,631	8,735	17,281	5,064	6,553	512	4,544	220,372
Hamdden awyr agored	988	235	1,149	960	817	950	927	427	732	1,437	274	879	524	1,261	788	920	1,336	1,309	814	352	277	765	18,122
Llety sefydliadol a chymunedol	13	4	6	15	8	8	10	11	14	28	5	8	10	16	12	25	14	20	9	9	5	12	262
Preswyl	710	189	416	858	489	403	411	316	422	468	168	328	400	547	670	525	341	722	463	306	251	388	9,790
Gerddi preswyl	2,755	554	1,646	2,395	1,619	1,395	1,606	2,111	1,829	2,502	469	2,196	1,457	3,710	1,850	3,120	1,667	4,151	2,337	1,781	888	1,867	43,906
Storfeydd a warysau	20	3	12	31	35	43	37	8	13	20	2	24	19	21	69	25	22	16	31	7	12	22	492
Cludiant (arall)	348	24	417	276	77	377	240	112	133	567	44	95	102	204	132	590	71	335	474	446	33	67	5,164
Cyfleustodau	91	6	190	48	68	93	44	36	29	88	4	40	35	18	50	545	10	156	211	105	7	60	1,931
Tir gwag a ddatblygwyd o'r blaen	45	29	51	82	29	240	112	42	29	46	44	42	48	50	97	64	52	110	60	29	26	63	1,392
Dŵr	524	111	256	355	198	523	685	1,676	1,522	3,885	173	1,235	171	5,141	376	989	754	2,339	1,418	1,275	133	531	24,272
Tir trefol nas datblygwyd o'r blaen	570	297	422	532	420	554	793	148	351	450	166	470	415	288	474	498	215	488	616	191	350	423	9,132
Gwaredu gwastraff tirlenwi	0			0	15	3	13		0	3		1		14	9	7	11	0	46	0		1	123
Adeilad anhysbys	101	20	116	119	58	97	102	255	150	249	24	155	81	721	64	368	111	489	195	172	45	130	3,824
Arwyneb dynol cyffredinol anhysbys	747	216	714	692	519	532	872	1,001	739	1,591	274	684	530	2,045	747	1,554	665	1,890	885	692	276	712	18,577
Adeiledd anhysbys	9	2	7	7	1	17	12	7	7	14	1	8	8	12	8	17	6	27	8	7	4	8	195
Arall anhysbys	0	0	0	0	0	0		0	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
CYFANSWM DEFNYDD TIR	42,074	10,873	33,937	14,920	27,739	21,663	45,061	180,474	115,337	261,949	11,196	88,488	25,535	519,546	42,415	164,973	84,445	243,884	48,945	74,951	12,624	50,377	2,121,406

Atodiad F: Rhestr gynhwysfawr o gasgliadau ac argymhellion rhagarweiniol ar gyfer gwaith pellach

Casgliadau rhagarweiniol:

1. Dylai unrhyw system dreth leol newydd wneud cysylltiad penodol rhwng rheolaeth leol dros wasanaethau ac atebolrwydd lleol trwy ddatganoli pwerau treth. Hynny yw, ni ellir gwahanu'r ddadl dros drethi lleol oddi wrth drafodaethau ehangach am ddemocratiaeth leol.
2. Dylid barnu unrhyw ddull prisio ar sail rhesymoldeb a chysondeb, yn hytrach nag unrhyw syniad o gywirdeb.
3. Dylai fod dulliau prisio yn dryloyw ac yn gyson ar draws gwahanol fathau o dir.
4. Mae cyfle sylweddol i ddiweddarau'r system brisio a chynyddu'r defnydd a wneir o dechnoleg prisio, ac mae potensial i gynhyrchu prisiadau amser real.
5. Gwerth safle ddylai ffurfio'r sail gysyniadol ar gyfer prisio tir yng Nghymru. Dylid ystyried a yw 'treth gwerth safle' yn derm mwy priodol na 'treth gwerth tir'.
6. Wrth brisio tir yng Nghymru dylid ceisio efelychu gwerth trafodyn safle segur tebyg mewn trafodyn hyd braich lle'r oedd y partïon i gyd wedi gweithredu'n wybodus, yn ddarbodus a heb orfodaeth. Byddai prisiad o'r fath yn cynnwys unrhyw 'werth gobaith' priodol yn awtomatig.
7. Mae dadleuon cryf o blaid defnyddio gwerth cyfalaf ac o blaid defnyddio gwerth rhent fel sylfaen ar gyfer treth gwerth tir. Dylid gwneud gwaith pellach i asesu rhinweddau'r dadleuon hyn mewn cymhariaeth â'i gilydd.
8. Dylid bod yn ofalus wrth gynllunio treth gwerth tir i sicrhau nad oes cymhelliad i berchnogion neu ddeiliaid ddiraddio eu tir.
9. Am resymau tryloywder, dylai'r rhwymedigaeth ariannol am dreth gwerth tir fod ar y perchennog, yn hytrach na deiliad y tir. Rhaid i'r ddeddfwriaeth ddiffinio perchnogaeth yn glir at ddibenion y dreth.
10. Nid yw'n angenrheidiol i'r un lefel o lywodraeth gasglu ac asesu rhwymedigaeth a bod yn gyfrifol am bwerau polisi. Yn wir, mae manteision mewn annibyniaeth. Fel yr argymhellwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, mae asesu gwerth tir yn flaenoriaeth ac un asiantaeth ddylai wneud y gwaith hwnnw.
11. Mae system apeliadau effeithiol yn elfen allweddol o system dreth leol newydd. Dylai hyn fod yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ar y broses brisio.
12. Dylid osgoi eithriadau, rhyddhadau a chyfyngiadau. Mae'n well bod y llywodraeth yn cefnogi sectorau, gweithgareddau neu nodweddion penodol y tu allan i'r system dreth (e.e. trwy gymorthdaliadau) er mwyn osgoi canlyniadau anfwriadol. Lle bo angen, dylid ymdrin ag anawsterau talu sy'n ymwneud â threth gwerth tir trwy ohirio neu roi pridiannau ar y tir yn hytrach na thrwy eithriadau, os gellir llunio cynllun cost effeithiol.
13. Nid oes unrhyw sail resymegol economaidd ddigamsyniol dros eithrio tir amaethyddol rhag talu treth gwerth tir. Ond ceir rhwystrau gwleidyddol clir i ddod ag eithriad sy'n bodoli ers canrif i ben.
14. Dylid cynnwys tir amaethyddol mewn cadastre cynhwysfawr i Gymru er mwyn darparu eglurder ar gostau a buddion unrhyw eithriad posib rhag treth gwerth tir.
15. Mae pryder am effaith treth gwerth tir (a threthi eiddo yn fwy cyffredinol) ar unigolion sy'n gyfoethog mewn asedau, ond yn dlawd mewn arian parod, yn rhwystr gwleidyddol sylweddol o ran eu gweithredu.
16. Gallai treth gwerth tir gael effaith sylweddol ar berchnogion eiddo sydd ar hyn o bryd yn cael rhyddhad elusennol.

17. Nid yw'n ofynnol ailwampio'r system gynllunio er mwyn gweithredu treth gwerth tir. Tra dylai treth gwerth tir ddarparu cymhelliad cyffredinol i ddatblygu tir mewn modd mwy priodol, nid offeryn cain mohono ac nid yw'n dileu'r angen am drefn gynllunio effeithiol.
18. Dylid ystyried sut y dylid trin tir sydd wedi ei glustnodi ar gyfer datblygu o dan system dreth gwerth tir. Er enghraifft, gall fod sail dros gyflwyno rhwymedigaethau treth gwerth tir yn raddol dros amser neu ddarparu dull gohirio i dir pan gaiff ei gynnwys gyntaf mewn cynllun datblygu lleol neu pan roddir caniatâd cynllunio.
19. Gallai treth gwerth tir gael effaith ar refeniw a godir o drethi eraill, yn ogystal ag ar rai mathau o wariant cyhoeddus.
20. Mae nifer o opsiynau ar gyfer trosglwyddo'n raddol o'r system dreth leol bresennol i system dreth gwerth tir bosib. Bydd penderfynu pa un o'r opsiynau hyn sydd orau yn dibynnu ar natur benodol y system dreth gwerth tir.
21. Ar hyn o bryd mae gwahanol asiantaethau'r llywodraeth yn casglu data ar nodweddion eiddo a thrafodion eiddo ac nid oes gan y ffynonellau data hyn ffordd unigryw gyffredin o adnabod eiddo. Gall hyn arwain at golli darnau sylweddol o ddata wrth uno setiau data.
22. Nid oes gwybodaeth am nodweddion data dibreswyl yng Nghymru ar gael i'r cyhoedd ac mae'n anodd ei gasglu.
23. Mae cronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordians yn darparu mapio manwl o ffiniau eiddo yng Nghymru. Mae'r data'n ymddangos yn gyson ar y lefel gyfanredol â'r gronfa ddata gorchudd tir CORINE.
24. Nid oes ffordd syml o gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol yng nghronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordians â data'r Gofrestrfa Tir nag Asiantaeth y Swyddfa Brisiol ar hyn o bryd.
25. Byddai mapio at ddibenion trethiant yn gofyn am fwy o fanylder na'r data mapio sydd ar gael ar hyn o bryd ar gyfer Cymru. Ond mae'r data sydd ar gael yn fan cychwyn cynhwysfawr i fapio at ddibenion treth gwerth tir.
26. Dylai Cymru ddysgu o'r enghreifftiau o arfer da a adolygwyd yn adran 12 wrth ddatblygu prosesau data tebyg.
27. Mae'r dystiolaeth o Montana a Gogledd Iwerddon yn awgrymu bod manteision cyfuno swyddogaethau stentaidd mewn un asiantaeth yn debygol o orbwyso'r costau. Dylid datblygu cronfa ddata stentaidd gynhwysfawr o dan un asiantaeth yng Nghymru, er mwyn sicrhau y gellir defnyddio'r gwahanol agweddau ar ddata daearyddol mewn modd cydnaws.
28. Mae adran 0 yn cyflwyno canlyniadau model beta amcangyfrif prisiau tir preswyl. Mae'r dull hwn yn gyson â'r hyn a welir yn y llenyddiaeth. Er bod y model beta cyfredol yn rhoi sylw penodol i leoliad, mae'r dull yn gostus ar gyfer graddau o ryddid (h.y. nifer y ffyrdd y gall y newidynnau annibynnol symud).
29. Cyfanswm gwerth tir preswyl yng Nghymru yw £113.4 biliwn, sy'n cynrychioli 48% o gyfanswm gwerthoedd eiddo preswyl.
30. Mae gwerth tir preswyl yn amrywio'n sylweddol ledled y wlad, ond ceir gwahaniaethau amlwg hefyd ar y lefel leol.
31. Byddai cyfradd treth gwerth tir 1.41% o werth cyfalaf wedi codi'r un refeniw â threth y cyngor yn 2018/19.
32. Byddai newid o dreth y cyngor i dreth gwerth tir yn symud y sylfaen dreth o ardaloedd mwy difreintiedig i ardaloedd mwy cyfoethog. Yn gyfatebol, byddai dosbarthiad rhwymedigaethau treth aelwydydd yn ehangu.
33. Cyfanswm gwerth y tir y mae eiddo'n sefyll arno sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yw £27.6 biliwn.
34. Byddai cyfradd treth gwerth tir o 3.90% o werth cyfalaf wedi codi'r un refeniw ag ardrethi annomestig yn 2018/19.

Argymhellion o ran gwaith pellach:

1. Dylid asesu i ba raddau y mae gan lywodraeth leol yng Nghymru reolaeth bolisi dros wahanol elfennau o'i gwariant.
2. Dylid asesu'r sgiliau a'r cymwyseddau presennol mewn llywodraeth leol o ran arfer ymreolaeth gyllidol, a'r potensial ar gyfer eu datblygu yn y dyfodol.
3. Cynhaliwyd asesiad manwl i bennu'r dull mwyaf priodol o brisio gwerth tir yng Nghymru.
4. Casglu tystiolaeth ar hylifedd cymharol marchnadoedd cyfalaf a rhent ar gyfer tir yng Nghymru.
5. Casglu tystiolaeth ynglŷn â'r diffiniad o berchnogaeth a ddefnyddir mewn cyd-destunau tebyg yn rhyngwladol.
6. Asesu a fyddai symud y rhwymedigaeth i'r perchnogion yn cael unrhyw effaith ar gyfraddau casglu.
7. Casglu tystiolaeth bellach ar ddefnyddio systemau casglu amgen.
8. Casglu tystiolaeth bellach ar ddefnyddio cynlluniau gohirio neu roi pridiannau ar dir. Ystyried y ffordd orau o lunio cynllun o'r fath, gan ystyried y costau gweinyddol a defnydd disgwyledig.
9. Casglu tystiolaeth bellach ynglŷn â'r rhan y mae tir amaethyddol a choedwigaeth yn ei chwarae mewn osgoi treth yng Nghymru.
10. Modelu effaith treth gwerth tir ar brisiau tir amaethyddol, ac ar renti tir amaethyddol.
11. Casglu tystiolaeth am nifer yr aelwydydd yng Nghymru sy'n gyfoethog mewn asedau, ond yn dlawd mewn arian parod.
12. Modelu effaith treth gwerth tir ar yr unigolion hyn.
13. Casglu tystiolaeth am y nifer o elusennau sy'n dirfeddianwyr yng Nghymru.
14. Modelu effaith treth gwerth tir ar y sefydliadau hyn.
15. Modelu effaith treth gwerth tir ar drethi a thaliadau eraill.
16. Mae achos cryf i'w wneud i gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol yng nghronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordians â data'r Gofrestrfa Tir neu Asiantaeth y Swyddf Brisio i ffurfio stent cynhwysfawr i Gymru, a dylid ymchwilio ymhellach i hyn.
17. Gellid datblygu'r model beta ymhellach gan ddefnyddio dull atchweliad panel (effaith sefydlog) i fodelu prisiau tir. Dylai hyn gynhyrchu model mwy ystadegol gadarn. Byddai dull o'r fath hefyd yn caniatáu dadansoddiad deinamig o'r marchnadoedd eiddo lleol yng Nghymru (trwy amcangyfrifon trothwy). Ond byddai defnyddio'r fethodoleg ystadegol ddatblygedig hon yn golygu gwaith glanhau data ychwanegol o ystyried sensitifrwydd y dull i wallau yn y data. O ystyried y data cyfredol sydd ar gael (effaith sefydlog), ni ellid defnyddio'r dull atchweliad panel i bennu prisiau tir dibreswyl.