



CCRI

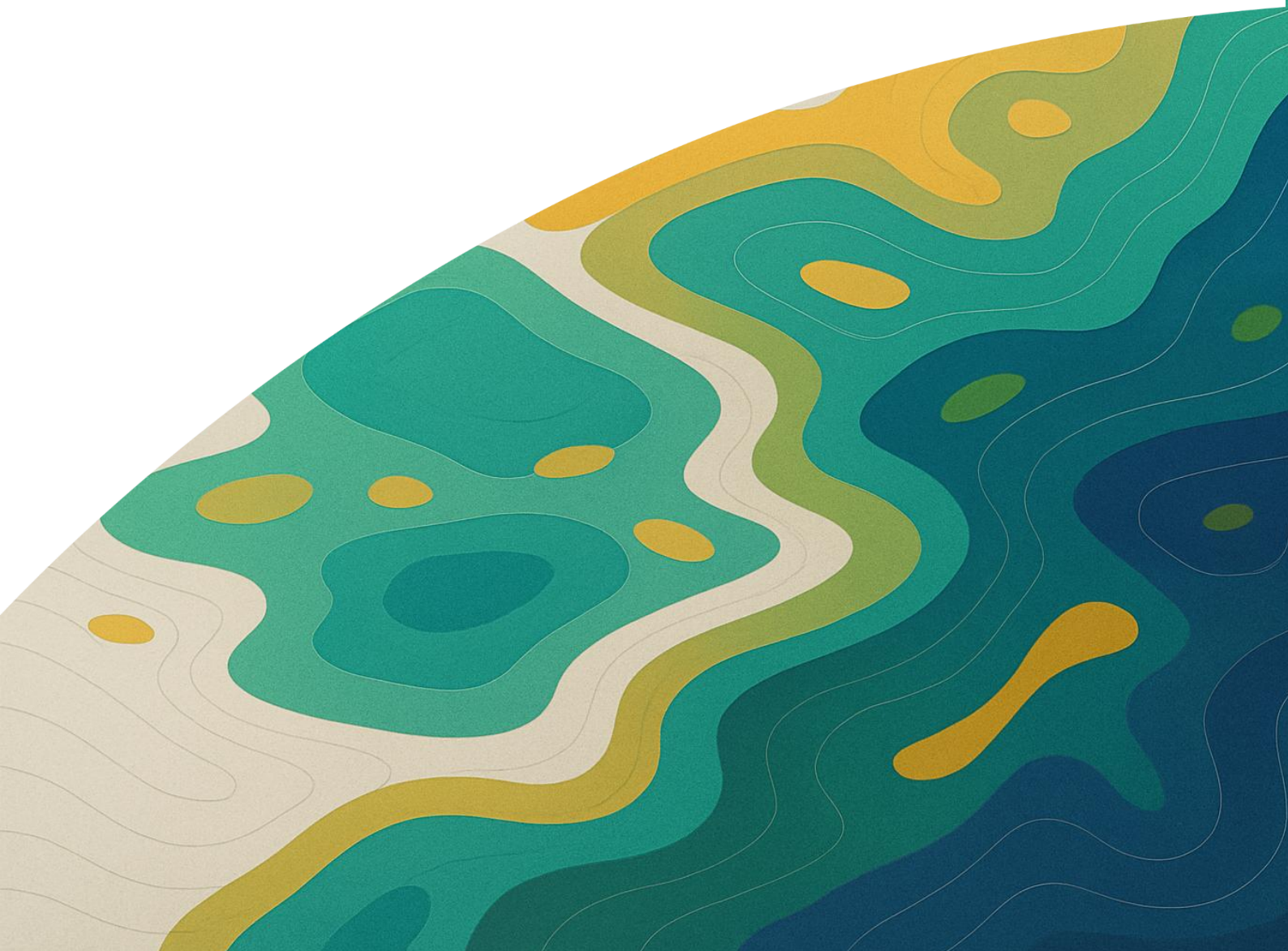
COUNTRYSIDE
AND COMMUNITY
RESEARCH INSTITUTE

Treth Gwerth Tir i Gymru? Honiadau a chyd-destunau

PAPUR GWAITH FERSIWN 3.0, IONAWR 2026

BRYONNY GOODWIN-HAWKINS

SEFYDLIAD YMCHWIL CEFN GWLAD A CHYMUNED.



Crynodeb

Cynigir Treth Gwerth Tir (TGT) yn aml fel diwygiad i dreth eiddo ar sail effeithlonrwydd economaidd a thegwch cymdeithasol. Yn wahanol i drethi eiddo confensiynol – gan gynnwys y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig yng Nghymru – mae Treth Gwerth Tir yn cael ei godi ar *werth tir heb ei wella*. Y rhesymeg sylfaenol yw bod gwerth tir yn deillio i raddau helaeth o ffactorau cymdeithasol ac economaidd allanol yn hytrach nag ymdrech unigol. Ond er bod sylfeini damcaniaethol cryf ar gyfer Treth Gwerth Tir, mae ei weithrediad ymarferol yn parhau i fod yn gyfyngedig, yn enwedig mewn gwledydd gydag incwm uchel, ac mae prinder tystiolaeth empirig ar ei ganlyniadau yn y byd go iawn.

Mae'r papur gwaith hwn yn archwilio'r honiadau allweddol a wnaed o blaid Treth Gwerth Tir ac yn asesu i ba raddau y maent yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth empirig, gan roi sylw penodol i'w perthnasedd i Gymru. Gan ddwyn ysbrydoliaeth o adolygiad systematig o astudiaethau rhyngwladol a gyhoeddwyd ers 1999, mae'r papur yn gwerthuso honiadau bod Treth Gwerth Tir yn gwella effeithlonrwydd economaidd ac yn hybu canlyniadau teg. Mae'r canfyddiadau'n dangos bod rhai canlyniadau, megis symud beichiau treth tuag at dir gwerth uwch neu atgyfnerthu cymhellion datblygu mewn ardaloedd trefol lle mae'r galw'n uchel, yn gredadwy o dan rai amodau. Fodd bynnag, mae tystiolaeth gadarn o effeithiau ehangach neu drawsnewidiol yn brin. Yn ymarferol, mae llawer o fanteision honedig Treth Gwerth Tir yn dibynnu'n helaeth ar ddylunio'r dreth, prisio, systemau cynllunio, ac amodau'r farchnad leol.

Mae'r papur wedyn yn ystyried sut y gallai nodweddion Cymreig ddylanwadu ar berfformiad posibl y Dreth Gwerth Tir. Mae'n dod i'r casgliad na ddylid ystyried Treth Gwerth Tir i Gymru fel ateb annibynnol neu drawsnewidiol, ond yn hytrach fel opsiwn

polisi gydag effeithiau lleol ac yn ddarostyngedig i gyfaddawdau. Mae amcanion polisi clir, dyluniad prisio gofalus, a dadansoddiad pellach yn benodol i Gymru yn hanfodol cyn i unrhyw ddiwygiad gael ei ddatblygu.

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol	4
1. Cyflwyniad	8
2. Sylfeini damcaniaethol	10
2.1. Tarddiad economaidd clasurol	10
2.2. Heriau moesol i berchnogaeth tir	11
2.3. Diwygwyr radical	12
2.4. Ar ôl delfrydiaeth	13
3. Prif honiadau'n ymwneud â Threth Gwerth Tir	15
3.1. Effeithlonrwydd	15
3.2. Ecwiti	16
3.3. Gweinyddiaeth	18
4. Beth yw'r sylfaen dystiolaeth?	20
4.1. Methodoleg yr adolygiad dystiolaeth	20
4.2. Tystiolaeth ar gyfer honiadau effeithlonrwydd	22
4.3. Tystiolaeth ar gyfer honiadau ecwiti	27
4.4. Cyfleoedd ar gyfer ymchwil pellach	33
5. Trafodaeth: Goblygiadau i Gymru	37
5.1. Nodweddion presennol yng Nghymru	37
5.2. Goblygiadau ar gyfer defnydd tir a daearyddiaeth yng Nghymru	51
5.3. Goblygiadau ar gyfer cynllunio yng Nghymru	57
5.4. Goblygiadau i system dreth Cymru	59
6. Goblygiadau ar gyfer dylunio polisi a'r camau nesaf	63
6.1. Egluro pwrpas diwygio	63
6.2. Dewisiadau dylunio	64
6.3. Dichonoldeb a risgiau	66
6.4. Llwybrau tua'r dyfodol	67
Cyfeiriadau	69

Crynodeb Gweithredol

Mae Treth Gwerth Tir yn cael ei gynnig yn aml fel diwygiad mwy effeithlon a theg o dreth eiddo gonfensiynol - gan gynnwys y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig yng Nghymru. Yn wahanol i'r trethi eiddo confensiynol hyn, sy'n cael eu gosod ar adeiladau a gwelliannau, mae'r Dreth Gwerth Tir yn cael ei godi ar *werth tir heb ei wella*. Y rhesymeg sylfaenol yw bod gwerth tir yn adlewyrchu ffactorau allanol i raddau helaeth, megis amwynderau lleol, buddsoddiad cyhoeddus, ac amodau cymdeithasol ac economaidd ehangach yn hytrach nag ymdrech unigol.

Mae'r papur gwaith hwn yn asesu **a yw'r honiadau ecwiti ac effeithlonrwydd a wneir ar gyfer Treth Gwerth Tir yn ddamcaniaethol yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth ymarferol** ac yn ystyried perthnasedd y dystiolaeth hon i Gymru. Ysgrifennwyd y papur hwn fel rhan o Gymrodoriaeth Polisi UKRI ar ddiwygio cyllid llywodraeth leol yng Nghymru. Nid yw'n canolbwyntio ar gefnogi na gwrthwynebu'r Dreth Gwerth Tir, ond yn hytrach ar ddarparu **asesiad wedi'i lywio gan dystiolaeth ac sy'n sensitif i'r cyd-destun o ran yr hyn y gallai Treth Gwerth Tir ei gyflawni yng Nghymru mewn gwirionedd**, ac o dan ba amodau.

Dull a sylfaen dystiolaeth

Mae'r papur yn nodi sylfeini damcaniaethol ac athronyddol Treth Gwerth Tir yn y lle cyntaf, gan ddwyn ysbrydoliaeth gan economeg glasurol a diwygwyr diweddarach i esbonio pam mae gwerth tir wedi cael ei ystyried ers amser maith fel sylfaen dreth addas. Mae'r adolygiad tystiolaeth yn tynnu ar **adolygiad llenyddiaeth systematig wedi'i addasu o astudiaethau a gyhoeddwyd rhwng 1999 a 2024**. Mae'n canolbwyntio ar **wledydd incwm uchel a chanolig uchel** ac yn cynnwys llenyddiaeth wedi'i hadolygu gan gymheiriaid a llenyddiaeth lwyd ddethol. Dim ond astudiaethau sy'n cyflwyno **tystiolaeth empirig ar Dreth Gwerth Tir** - sef deilliannau a arsylwyd, gwerthusiadau o weithrediad Treth Gwerth Tir, ac efelychiadau wedi'u graddnodi gyda data'r byd go iawn - a gafodd eu cynnwys yn yr adolygiad. Roedd 70 o astudiaethau'n bodloni'r meini prawf cynhwysiant, a chawsant eu hasesu gan ddefnyddio fframwaith pwysau tystiolaeth a oedd yn ystyried eu hansawdd methodolegol a'u perthnasedd.

Bu'r adolygiad yn gwerthuso tystiolaeth yn erbyn **saith honiad a ddyfynnir yn gyffredin**, bod Treth Gwerth Tir yn:

Honiadau Effeithlonrwydd

1. Lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad.
2. Hybu defnydd effeithlon o dir.
3. Cymell buddsoddiad cyhoeddus.

Honiadau Ecwiti

4. Atal hapfuddsoddi mewn tir.
5. Casglu cynnydd mewn gwerth heb ei ennill.
6. Treth fwy cynyddraddol.
7. Lleihau anghydraddoldeb economaidd gymdeithasol.

Canfyddiadau allweddol o'r dystiolaeth

Prif ganfyddiad yr adolygiad yw bod **llawer o honiadau a wnaed ynghylch Treth Gwerth Tir yn gredadwy o safbwynt damcaniaethol, ond nid oes tystiolaeth empirig uniongyrchol i'w cefnogi**. Pan welir effeithiau, **mae'r rhain fel arfer yn lleol, yn ddibynnol ar gyd-destun, ac yn sensitif i ddyluniad polisi**. Yn gyffredinol, lle mae gweithrediad Treth Gwerth Tir wedi cael ei astudio, mae'r canlyniadau'n amrywio ac yn ymddangos eu bod yn **dibynnu mwy ar gyfraddau treth, prisio, systemau cynllunio, ac amodau'r farchnad** nag ar y sylfaen dreth yn y tir ei hun.

Honiadau effeithlonrwydd yw'r rhai a ddyfynnir amlaf mewn llenyddiaeth economaidd ar Dreth Gwerth Tir, ond mae'r sylfaen dystiolaeth yn gyfyngedig. **Nid oes llawer o dystiolaeth empirig uniongyrchol bod Treth Gwerth Tir yn lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad yn ymarferol**. Mae'r rhan fwyaf o astudiaethau yn dibynnu ar resymu damcaniaethol neu fodelu sydd eisoes yn cymryd yn ganiataol nad yw Treth Gwerth Tir yn aflunio, yn hytrach nag arsylwi newid ymddygiadol.

Ceir **tystiolaeth gryfach y gall Treth Gwerth Tir annog datblygiad tir sy'n cael ei danddefnyddio mewn lleoliadau trefol y mae galw mawr amdano, lle mae gwerthoedd tir yn uchel ac mae datblygiad eisoes yn hyfyw**. Mae effeithiau'n gymedrol, ac yn annhebygol o ddal mewn cyd-destunau eraill, megis marchnadoedd gwannach ac ardaloedd gyda chyfyngiadau cynllunio neu seilwaith sylweddol. Nid yw'r dystiolaeth yn cefnogi unrhyw ddisgwyliad y gall Treth Gwerth Tir arwain at ddatblygiad lle mae'r galw sylfaenol yn isel neu'n absennol.

Honiadau y gall Treth Gwerth Tir ysgogi buddsoddiad cyhoeddus yw'r gwannaf o safbwynt empirig. Er y gall Treth Gwerth Tir yn sicr gyfrannu at reffeniw lleol, **nid oes tystiolaeth gadarn bod Treth Gwerth Tir yn arwain llywodraethau i fuddsoddi mwy neu'n well**. Mae'r rhan fwyaf o berthnasoedd a arsylwir yn canfod bod buddsoddiad cyhoeddus yn codi gwerthoedd tir amgylchynol, ond nad yw hyn yn ysgogi penderfyniadau buddsoddi.

Mae **honiadau ecwiti** hefyd yn derbyn cefnogaeth anghyson gan dystiolaeth. Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn atal hapfuddsoddi mewn tir yn gredadwy ond nid oes tystiolaeth gadarn. Mae astudiaethau'n dangos bod Treth Gwerth Tir yn cynyddu

costau dal tir gwag neu sy'n cael ei danddefnyddio, ond **nid oes llawer o dystiolaeth uniongyrchol bod ymddygiad hapfuddsoddi yn newid mewn ymateb i hynny.** Mae effeithiau'n debygol o ddibynnu ar gyfraddau treth uchel, ailbrisio aml, a gofodi cadarn, sy'n aml yn amodau anodd eu cynnal o safbwynt gwleidyddol a gweinyddol.

Ceir rhywfaint o **gefnogaeth ar gyfer y syniad bod Treth Gwerth Tir yn gallu symud baich treth** tuag at ardaloedd gyda gwerth uwch, yn enwedig o dan ddiwygiadau refeniw-niwtral. Er bod hyn yn fwy cynyddraddol yn ffurfiol, **ychydig iawn o dystiolaeth sy'n dangos ei fod yn trosi'n ganlyniadau ystyrlon ar gyfer anghydraddoldebau economaidd-gymdeithasol.** Mae'r rhan fwyaf o astudiaethau hyd yma wedi mesur newidiadau mewn rhwymedigaeth treth yn hytrach na chanlyniadau lles neu ddosbarthu ehangach.

Goblygiadau i Gymru

Mae cymhwyso'r canfyddiadau hyn i Gymru yn codi sawl ystyriaeth bwysig.

- Mae **daearyddiaeth Cymru'n amrywiol ac anwastad o safbwynt economaidd-gymdeithasol**, gyda hierarchaeth drefol bas ac ardaloedd mawr gyda dwysedd poblogaeth isel a defnydd helaeth o dir amaethyddol ymylol. Mae'r amodau lle mae Treth Gwerth Tir wedi dangos yr **effeithiau mwyaf cyson** (galw uchel, dwysedd trefol a phwysau datblygu cadarn) yn **berthnasol i gyfran gymharol fach o dir a phoblogaeth Cymru**, yn fwyaf penodol yng Nghaerdydd a nifer fath o ganolfannau trefol eraill.
- Mewn llawer o **ardaloedd gwledig ac ôl-ddiwydiannol yng Nghymru**, mae gwerthoedd tir yn is ac mae datblygiad yn cael ei gyfyngu gan hyfywedd y farchnad, capasiti seilwaith, neu ddynodiadau treftadaeth ac amgylcheddol. Yn y cyd-destunau hyn, byddai disgwyl i Dreth Gwerth Tir **godi refeniw cymharol isel a chael dylanwad bach iawn ar ddefnydd tir neu ymddygiad buddsoddi.** Fel y mae hyn yn awgrymu, byddai effeithiau diwygiad Treth Gwerth Tir cenedlaethol yn anghyfartal iawn, o safbwynt ariannol a gofodol.
- Mae'r **berthynas rhwng gwerth tir ac incwm** hefyd yn amrywio ar draws Cymru. Mewn ardaloedd lle mae gwerthoedd tir uwch yn cyd-fynd yn fras ag incwm uwch, mae Treth Gwerth Tir yn fwy tebygol o gefnogi canlyniadau cynyddraddol. Mewn ardaloedd eraill, megis ardaloedd gwledig ac arfordirol dymunol lle mae marchnadoedd yn cael eu llywio gan amwynderau, gall gwerthoedd tir fod yn uchel o'i gymharu ag enillion lleol. Yn y cyd-destunau hyn, mae **rîsg y byddai Treth Gwerth Tir yn cynyddu rhwymedigaethau ar gyfer preswylwyr hirsefydlog neu fusnesau sy'n gaeth i leoliad penodol heb gynydd cyfatebol yn y gallu i dalu.**
- O safbwynt y system dreth, byddai cyflwyno Treth Gwerth Tir yng Nghymru yn ddiwygiad sylweddol. Mae'r dystiolaeth yn dangos bod **ansawdd prisio ac amllder ailbrisio yn hanfodol** ar gyfer gwireddu canlyniadau arfaethedig. Ar

hyn o bryd, nid yw Cymru'n gweithredu system brisio sydd wedi'i dylunio i ynysu gwerth tir heb ei wella ar raddfa fawr. Byddai sefydlu system effeithiol yn gofyn am **fuddsoddiad sylweddol mewn seilwaith data**, yn ogystal â **sgiliau proffesiynol a chapasiti gweinyddol**.

- **Byddai integreiddio â threthi datganoledig presennol** - Y Dreth Gyngor, Ardrethi Annomestig, a Threth Trafodion Tir yn benodol - hefyd yn hanfodol. Gallai diffyg cydlyniant effeithiol gynyddu cymhlethdod i drethdalwyr, risg o ddyblygu seiliau treth, a lleihau cydlyniant polisi. Byddai **penderfyniadau ynghylch cadw neu ailddosbarthu refeniw** yn dylanwadu ymhellach ar p'un a yw'r Dreth Gwerth Tir yn lliniaru neu'n ailadrodd anghydraddoldebau gofodol rhwng awdurdodau lleol.

Casgliadau

Nid yw'r dystiolaeth a adolygwyd yn y papur hwn yn diystyru Treth Gwerth Tir fel elfen bosibl o ddiwygio treth yng Nghymru yn y dyfodol. Fodd bynnag, mae'n gosod **cyfyngiadau clir ar yr hyn y gellir ei ddisgwyl yn rhesymol o Dreth Gwerth Tir yng Nghymru**. Ni ddylid camgymryd yr achos damcaniaethol dros Dreth Gwerth Tir am drawsnewid yn ymarferol. Nid yw sylfaen dreth mewn tir yn ateb annibynnol i heriau cymhleth yng Nghymru, megis fforddiadwyedd tai, adfywio lleol, ac anghydraddoldebau gofodol ac economaidd-gymdeithasol. Pan fo Treth Gwerth Tir yn cyfrannu at ganlyniadau dymunol, mae'r rhain yn debygol o fod yn lleol, yn amodol, ac yn dibynnu ar ddewisiadau dylunio treth a systemau sefydliadol ehangach.

Yng Nghymru, nid yw'r prif gwestiwn polisi'n ymwneud ag a yw'r Dreth Gwerth Tir yn ddeniadol yn ddamcaniaethol, ond yn hytrach **a yw'r buddion tebygol yn cyfiawnhau'r costau, risgiau a'r cyfaddawdau sy'n gysylltiedig â'i gweithrediad yn ymarferol**. Byddai angen i gamau ystyrion tuag at weithredu Treth Gwerth Tir yng Nghymru ddechrau gydag amcanion polisi clir a realistig, ynghyd â dadansoddiad gofalus o gyd-destunnau Cymreig, gan gynnwys rhyngweithiad gyda threthi presennol a chapasiti cynllunio. Dylid ategu hyn gyda gwaith technegol ar ddichonoldeb prisio ac anghenion seilwaith data.

1. Cyflwyniad

Mae trethi ar eiddo preswyl a masnachol ansymudol yn cael eu defnyddio'n eang yn rhyngwladol i godi refeniw ar gyfer llywodraeth leol. Yn gynyddol, mae trethi eiddo hefyd yn cael eu hystyried fel ysgogiadau polisi posibl ar ddatblygiad lleol gan y gallant strwythuro cymhellion (neu anghymhellion) ar gyfer buddsoddi ar gyfer busnes, tai a seilwaith. Fodd bynnag, **mae'r dull confensiynol o seilio rhwymedigaeth treth eiddo ar werth gwelliannau – adeiladau a strwythurau sefydlog fel arfer – wedi cael ei feirniadu'n aml ac mae diwygio wedi cael ei grybwyll.** Mae rhai beirniadaethau wedi ystyried effeithlonrwydd trethu gwelliannau; mae eraill wedi canolbwyntio ar degwch canlyniadau o'r system dreth eiddo.

Ymhlith cynigion ar gyfer diwygio, mae Treth Gwerth Tir wedi cael ei hyrwyddo ers amser maith. Yn wahanol i drethi eiddo confensiynol, mae Treth Gwerth Tir yn cael ei godi ar werth tir *heb ei wella*. Y rhesymeg sylfaenol – sydd wedi'i wreiddio mewn meddylfryd economaidd clasurol - yw bod **gwelliannau'n cynrychioli llafur a buddsoddiad unigol**, y dylid eu hannog, tra bod **cynnydd mewn gwerth tir yn deillio'n bennaf o ffactorau allanol** (megis seilwaith cyhoeddus a datblygiad lleol), sydd 'heb ei ennill' ac felly dylent fod yn drethadwy. Mae llawer o gefnogwyr hefyd yn gweld y gallu i fod yn berchen ar dir gwerthfawr neu ddaliadau mawr fel arwydd o gyfoeth, gan ddadlau y dylai treth deg gael ei hysgwyddo gan ysgwyddau llydan o'r fath.

Er gwaethaf eiriolaeth frwd a chefnogaeth ddamcaniaethol gref i Dreth Gwerth Tir, **anaml mae'n cael ei weithredu'n ymarferol** - yn enwedig mewn gwledydd incwm uchel. O ganlyniad, mae gwerthusiadau cadarn o ganlyniadau yn y byd go iawn yn brin, ac mae astudiaethau achos a ddyfynnir yn aml yn hen neu'n anodd eu cymharu. Ar ben hynny, mae llawer o'r llenyddiaeth empirig bresennol yn canolbwyntio ar ardaloedd trefol, gan adael bylchau allweddol wrth geisio deall goblygiadau ar gyfer ardaloedd daearyddol amrywiol. O safbwynt polisi seiliedig ar leoedd, mae angen amlwg i symud y **tu hwnt i eirioli dros Dreth Gwerth Tir fel damcaniaeth argyhoeddiadol**, a thuag at asesiad mwy sensitif i gyd-destun o p'un a allai Treth Gwerth Tir gyflawni canlyniadau positif yn ymarferol.

Mae diddordeb diweddar mewn Treth Gwerth Tir yng Nghymru yn deillio o raglen o waith Llywodraeth Cymru ar **ddiwygio cyllid llywodraeth leol**, a gychwynnwyd yn 2017.¹ Roedd y rhaglen hon yn ymateb i bryderon ynghylch tegwch a gwynnwch y Dreth

¹ Llywodraeth Cymru (2017). Diwygio cyllid llywodraeth leol: Diweddariad 2017. <https://www.llyw.cymru/diwygio-cyllid-llywodraeth-leol-diweddariadau-blynyddol>

Gyngor ac Ardrethi Annomestig, yn enwedig o ystyried seiliau prisio sydd wedi dyddio, effeithiau gofodol anwastad, a phwysau cynyddol ar gyllid awdurdodau lleol. Canolbwyntiodd Llywodraeth Cymru yn y lle cyntaf ar welliannau tymor byr o fewn systemau presennol, gan ganolbwyntio ar archwilio diwygiadau mwy sylfaenol dros gyfnod hwy, lle byddai modd dangos bod opsiynau amgen o'r fath "yn llawer gwell... nid dim ond yn wahanol".² Yn 2019, dangosodd asesiad technegol a gomisiynwyd gan Brifysgol Bangor y gallai Treth Gwerth Tir yng Nghymru **godi refeniw tebyg** i'r Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig **mewn egwyddor**, a chael effeithiau dosbarthol mwy cynyddraddol, ond roedd yn amlygu **rhwystrau sylweddol rhag gweithredu**.³ Daeth synthesis 2021 o'r gwersi a ddysgwyd o raglen ddiwygio ehangach Llywodraeth Cymru i'r casgliad, er bod Treth Gwerth Tir yn dal i fod yn opsiwn hirdymor credadwy, mae angen rhagor o waith ar **seilwaith data, llywodraethu a llwybrau cyflawni** cyn y gellid gwneud penderfyniadau polisi.⁴

Ysgrifennwyd y papur gwaith hwn fel rhan o Gymrodoriaeth Polisi UKRI ar ddiwygio cyllid llywodraeth leol yng Nghymru. Ei nod yw adeiladu ar ymchwil flaenorol Llywodraeth Cymru a chadarnhau'r **sylfeini ar gyfer agwedd sy'n seiliedig ar dystiolaeth ac sy'n sensitif i'r cyd-destun tuag at Dreth Gwerth Tir yng Nghymru** drwy archwilio'r dystiolaeth empirig ar gyfer yr honiadau allweddol a wnaed o blaid Treth Gwerth Tir ac ystyried sut mae'r canfyddiadau hyn yn berthnasol i Gymru. Mae'r papur yn dechrau gydag amlinelliad o sylfeini damcaniaethol ac athronyddol meddylfryd cyfoes ynghylch y Dreth Gwerth Tir. Yna mae'n disgrifio'r honiadau allweddol a wneir o ran effeithlonrwydd, tegwch a gweinyddiaeth. Mae'r papur yn gwerthuso'r honiadau hyn yn erbyn y dystiolaeth empirig sydd ar gael, gan ddwyn ysbrydoliaeth o adolygiad systematig o astudiaethau rhwyngwladol. Yna, ceir trafodaeth estynedig yn ystyried sut y gallai nodweddion economaidd, gofodol a sefydliadol Cymru ddylanwadu ar berfformiad tebygol y Dreth Gwerth Tir yn ymarferol. Mae'r adran olaf yn amlinellu goblygiadau ar gyfer dyluniad polisi yn y dyfodol.

² Llywodraeth Cymru (2019). Diwygio cyllid llywodraeth leol: Diweddariad 2019. <https://www.llyw.cymru/diwygio-cyllid-llywodraeth-leol-diweddariadau-blynyddol>.

³ Ap Gwilym et al. (2019). Asesiad technegol o'r potensial ar gyfer Treth Gwerth Tir leol yng Nghymru. <https://www.llyw.cymru/treth-gwerth-tir-leol-asesiad-technegol>.

⁴ Llywodraeth Cymru (2021). Diwygio cyllid llywodraeth leol yng Nghymru: Crynodeb o'r canfyddiadau. <https://www.llyw.cymru/diwygio-cyllid-llywodraeth-leol-yng-nghymru-crynodeb-or-canfyddiadau>.

2. Sylfeini damcaniaethol

Mae sylfeini damcaniaethol dwfn i'r syniad o drethu gwerth tir, ac mae'n ddefnyddiol deall y rhain. Ers economegwyr clasurol diwedd y ddeunawfed ganrif, un **egwyddor ddamcaniaethol sy'n ailadrodd yw bod gwerth tir yn deillio'n bennaf o ffactorau allanol yn hytrach nag ymdrech unigol**. Mae'r arsylwad hwn wedi ffurfio'r sail ar gyfer beirniadaeth normadol barhaus o rent economaidd tir. Mae'r gwahaniaeth rhwng incwm 'wedi'i ennill' ac incwm 'heb ei ennill' wedi parhau i fod yn bryder canolog, gan siapio barn economegwyr clasurol, diwygwyr rhyddfrydol, a beirniaid mwy radical fel ei gilydd. Mae'r adran hon yn darparu crynodeb byr, symlach a mwy dethol o'r syniadau sylfaenol y tu ôl i'r Dreth Gwerth Tir.

2.1. Tarddiad economaidd clasurol

Er nad oedd Adam Smith (1723-1790) yn dadlau dros Dreth Gwerth Tir fel y byddai'n cael ei ddeall heddiw, mae ei ddadansoddiad yn *The Wealth of Nations* (1776) yn sefydlu nodweddion craidd y rhesymeg economaidd sydd wedi dod i gefnogi Treth Gwerth Tir yn ddiweddarach. Nododd Smith fod tir - yn wahanol i lafur a chyfalafr - yn gyflenwad sefydlog, ac ni ellir ei guddio'n hawdd. Iddo ef, roedd yr arsylwad hwn yn awgrymu y gallai tir fod yn **sail effeithiol a gorfodadwy amlwg ar gyfer treth**.

Gan adlewyrchu amodau ei gyfnod, aeth Smith ymhellach i wahaniaethu rhwng tîrfedddianwyr, a oedd yn derbyn incwm o fod yn berchen ar dir, a'r ffermwyr tenant a oedd yn gweithio i wneud y tir yn gynhyrchol. Roedd yn dadlau, pe byddai'r trethi a dderbyniwyd gan dirfedddianwyr yn cael eu trethu:

“[N]o discouragement will thereby be given to any sort of industry. The annual produce of the land and labour of the society... 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.”⁵

Daeth y gwahaniaeth rhwng incwm a dderbynnir yn *oddefol* a'r incwm sy'n cael ei greu'n *weithredol* neu fuddsoddiad cyfalaf yn sylfaen i gyfiawnhad diweddarach ar gyfer Treth Gwerth Tir.

Bu David Ricardo (1772-1823) yn adeiladu ar fewnwelediadau Smith i ddatblygu damcaniaeth fwy cyflawn o rent economaidd. Yn ei waith *On the Principles of Political*

⁵ Smith, A. (1776). An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations. <http://name.umd.umich.edu/004861571.0001.002>

Economy and Taxation (1817), cyflwynodd Ricardo gysyniad 'rhent gwahaniaethol'. Gan fod tir yn amrywio o ran ansawdd a lleoliad, roedd yn rhesymu bod y rhenti uwch y gallai rhai landlordiaid eu codi ar eu ffermwyr tenant yn cynrychioli **mantais gymharol o gael tir gwell**. O ganlyniad, wrth i'r twf mewn poblogaeth a'r galw cynyddol am fwyd wthio cynhyrchiant amaethyddol i dir mwy ymylol, roedd Ricardo yn rhagweld y byddai perchnogion tir gwell yn elwa o enillion rhent cynyddol. Fel Smith, roedd yn credu y byddai treth ar rentu tir yn cael ei ysgwyddo gan y landlord yn unig, ac na fyddai'n effeithio ar bris na chyfaint allbynnau amaethyddol.⁶ Yn arwyddocaol i feddylwyr diweddarach, roedd ei resymu'n dangos bod tîrfeddianwyr yn cronni gwerthoedd tir cynyddol nid oherwydd eu hymdrech, ond oherwydd **deinameg gymdeithasol ac economaidd yn aml y tu hwnt i'r tir ei hun**. Byddai syniadau Ricardo felly yn adleisio mewn beirniadaeth ehangach o berchnogaeth tir fel ffynhonnell mantais nas enillwyd.

2.2. Heriau moesol i berchnogaeth tir

Roedd dadleuon athronyddol am berchnogaeth tir yn rhagflaenu economeg glasurol. Er enghraifft, roedd damcaniaeth eiddo llafur John Locke (1632-1704) yn dadlau bod hawliadau cyfreithlon i dir yn deillio o ddefnydd cynhyrchol yn hytrach na meddiant yn unig.⁷ Wrth i Brydain ddiwydiannu, roedd newidiadau mewn gwleidyddiaeth dosbarth yn dylanwadu mwy a mwy ar ganfyddiad o feddiannaeth tir. Heriwyd buddiannau'r hen uchelwyr tîrfeddiannol gan entrepreneuriaid gweithgynhyrchu newydd a gweithwyr trefol,⁸ gan wneud y **cyferbyniad rhwng rhent tir ac incwm o lafur a menter yn fwy amlwg**.

Er bod y rhesymeg economaidd gynharach wedi ystyried rhent tir yn aneffeithlon ac yn niweidiol i gynnydd i bob pwrpas, roedd gwrthwynebiad moesol cynyddol yn beirniadu tîrfeddianwyr ar sail nad oeddent yn cael eu gwobrwyo am waith na risg - ond yn hytrach am **reoli adnodd prin sy'n angenrheidiol yn gymdeithasol**.⁹ Roedd John Stuart Mill (1806-1873) yn amlygu'r feirniadaeth hon. Yn ei farn ef:

"It is not the fortunes which are earned, but those which are unearned, that it is for the public good to place under limitation."¹⁰

Roedd Mill yn nodi esblygiad pwysig o feddwl Ricardaidd trwy gydnabod nad oedd tir yn adnodd amaethyddol yn unig, a bod ganddo sawl defnydd cynhyrchol.¹¹ Gan fod diwydiant a threfoli yn dangos hyn yn gyflym, roedd Mill o'r farn bod gallu tîrfeddianwyr i elwa o'r rhenti cynyddol a oedd yn cael eu gyrru gan y galw yn eu gwneud yn

⁶ Blaug, M. (2000). Henry George: Rebel with a cause. <https://doi.org/10.1080/096725600361816>

⁷ Day, J. P. (1966). Locke on property. <https://doi.org/10.2307/2218464>

⁸ Buchanan, D. H. (1929). The historical approach to rent and price theory. <https://doi.org/10.2307/2548199>

⁹ Stratford, B. (2023). Rival definitions of economic rent: Historical origins and normative implications. <https://doi.org/10.1080/13563467.2022.2109612>

¹⁰ Mill, J.S. (1885). Principles of Political Economy. <https://www.gutenberg.org/ebooks/30107>

¹¹ Buchanan, D. H. (1929). The historical approach to rent and price theory. <https://doi.org/10.2307/2548199>

fuddiolwyr goddefol o newid cymdeithasol. Yn *Principles of Political Economy* (1848), roedd yn dadlau y dylai'r wladwriaeth feddiannu cynnydd o'r fath mewn cyfoeth, ac na fyddai hyn yn torri egwyddorion perchnogaeth eiddo preifat. Mae'r rhesymeg y dylid cipio'r cynnydd mewn gwerth heb ei ennill yn gyhoeddus yn parhau i fod yn gonglfaen i lawer o ddadleuon dros Dreth Gwerth Tir heddiw.

2.3. Diwygwyr radical

Erbyn canol y bedwaredd ganrif ar bymtheg, roedd y syniad bod rhent o dir yn wahanol i elw neu gyflog wedi'i sefydlu'n gadarn.¹² Wrth i **incwm rhent gael ei ddadgyfreithloni**, cynyddodd y galw am ddiwygio dan arweiniad y wladwriaeth. Roedd Mill wedi cynnig diwygio o fewn fframwaith Rhyddfrydol clasurol, lle'r oedd hawliau eiddo preifat yn parhau i fod yn sail i ryddid a threfn economaidd. Ar draws yr Iwerydd, cynigiodd Henry George (1839-1897) feirniadaeth fwy radical o dirfeddianaeth breifat.

Lluniwyd meddylfryd George yn seiliedig ar ddeinameg 'ffyniant a methiant' rhuthr aur California, ac yna drwy arsylwi sut yr oedd adeiladu rheilffyrdd newydd yn cynyddu prisiau tir ac yn creu ffortiwn breifat i rai.¹³ O'i safbwynt ef, roedd cynnydd economaidd i'w weld yn dod â thlodi cynyddol i lawer. Ceisiodd esbonio hyn yn *Progress and Poverty* (1879), gan ddadlau bod rhenti cynyddol yn amsugno enillion twf economaidd trwy ddargyfeirio incwm o lafur a menter i dirfeddianwyr. Roedd George yn enwedig yn **gweld y rhai a oedd yn hapfuddsoddi mewn tir fel arwydd o'r broses anghyfiawn o gipio gwerth a grëwyd ar y cyd** er budd preifat. Roedd yn credu'r canlynol:

“[T]he influence of speculation in land ... is the force, evolved by material progress, which tends constantly to increase rent in a greater ratio than progress increases production”¹⁴

Ateb arfaethedig George oedd atafaelu rhent tir yn effeithiol trwy dreth 100% ar werth tir. Yn ôl ei gyfrifiad, byddai treth o'r fath yn cynhyrchu digon o refeniw i ddisodli'r *holl* drethi eraill. Daeth y syniad o 'Dreth Sengl' yn bwynt rasio gwleidyddol i nifer o ddilynwyr George.¹⁵ Roedd y 'Georgwyr' fel y daethant yn adnabyddus, yn dadlau y byddai **cipio gwerth nas enillwyd o'r tir** yn dileu tlodi ac i ariannu gwasanaethau cyhoeddus yn llawn.¹⁶ Mae delfrydiaeth o'r fath wedi pylu ers hynny, ond mae'r potensial ar gyfer aildosbarthu cynyddraddol yn parhau i fod yn ddadl sylweddol dros Dreth Gwerth Tir.

¹² Blaug, M. (2000). Henry George: Rebel with a cause. <https://doi.org/10.1080/096725600361816>

¹³ England, R. W. (2010). Ricardo, gold, and rails: Discovering the origins of Progress and Poverty. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.2010.00744.x>

¹⁴ George, H. (1898). Progress and Poverty, Volumes I and II. <https://www.gutenberg.org/ebooks/55308>.

¹⁵ Blaug, M. (2000). Henry George: Rebel with a cause. <https://doi.org/10.1080/096725600361816>

¹⁶ Candeloro, D. (1979). The single tax movement and progressivism, 1880-1920. <https://doi.org/10.1111/J.1536-7150.1979.TB02869.X>

2.4. Ar ôl delfrydiaeth

Er bod y mudiad Treth Sengl a ysbrydolwyd gan George wedi ennill cefnogaeth ryngwladol, codwyd cwestiynau ymarferol yn fuan ynghylch a allai trethu gwerth tir yn unig ddarparu refeniw cyhoeddus digonol.¹⁷ Ar ôl y Rhyfel Byd Cyntaf, ildiodd delfrydiaeth Treth Sengl i **edrych yn fwy pragmatig ar anghenion refeniw gwladwriaeth fodern**.¹⁸ Byddai'r economegydd a anwyd yn Awstria, Joseph Schumpeter, yn ysgrifennu yn ddiweddarach fod cynnig treth George:

“[T]hough vitiated by association with the untenable theory that the phenomenon of poverty is entirely due to the absorption of all surpluses by the rent of land, is not economically unsound, except in that it involves an unwarranted optimism concerning the yield of such a tax.”¹⁹

Tua throad yr ugeinfed ganrif, bu sawl awdurdodaeth yn arbrofi gyda **mathau o Dreth Gwerth Tir ochr yn ochr â threthi eraill**. Mae rhai o'r rhain, gan gynnwys y rhan fwyaf o daleithiau Awstralia, yn parhau i godi treth benodol ar werth tir heb ei wella. Mae eraill, gan gynnwys Seland Newydd, wedi diddymu'r dreth ers hynny.²⁰

Yn y DU, daeth ymgais y Canghellor ar y pryd, David Lloyd George i gyflwyno math o Dreth Gwerth Tir i'r amlwg trwy "Gyllideb y Bobl" 1909. Roedd Lloyd George wedi dechrau ei fywyd gwleidyddol yn ymosod ar rym landlordiaid²¹, ac roedd y gyllideb yn ceisio **ariannu diwygiadau cymdeithasol cynyddol** (yn enwedig pensiynau) trwy gyfres o drethi ar werth tir y disgwyliwyd iddynt gynhyrchu amcangyfrif o £500,000 o refeniw blyneddol²² (tua £76 miliwn yn nhermau heddiw), ymhlith mesurau eraill. Cafwyd gwrthwynebiad chwynn i'r gyllideb, ac fe arweiniodd y bleidlais atal gan Dŷ'r Arglwyddi at argyfwng cyfansoddiadol.

Er i'r gyllideb gael ei phasio ar ôl etholiad 1910, profodd gweithredu'r trethi tir yn ofidus o safbwynt gweinyddol a gwleidyddol. Roedd yr **ymarfer prisio tir cenedlaethol angenrheidiol yn gymhleth ac yn gostus**, yn enwedig ar adeg pan oedd cofnodion yn cael eu gwneud â llaw ac arolygon yn cael eu gwneud ar droed. Sefydlwyd y Swyddfa Brisio ym 1910 a rhoddwyd y dasg sylweddol o weinyddu arolwg tir llawn o Gymru a Lloegr, a ddaeth yn adnabyddus fel "Dydd y Farn Lloyd George".²³ Erbyn

¹⁷ Dunne, T. (2005). Land value taxation: Persuasive theory but practically difficult. <https://doi.org/10.21427/345w-tx82>

¹⁸ Blaug, M. (2000). Henry George: Rebel with a cause. <https://doi.org/10.1080/096725600361816>

¹⁹ Schumpeter, J.A. History of Economic Analysis.

²⁰ Hobbs, D. (2021). The use of Land Value Taxation in New Zealand. <https://doi.org/10.26686/wgtn.17147717>.

²¹ Gilbert, B. B. (1976). David Lloyd George: Land, The Budget, and Social Reform. <https://doi.org/10.2307/1852870>

²² Murray, B.K. (1973). The politics of the "People's Budget". <https://www.jstor.org/stable/2638204>

²³ Yr Archifau Gwladol (d.d.) Land use, value and ownership: Valuation Office Survey 1910-1915. <https://www.nationalarchives.gov.uk/help-with-your-research/research-guides/valuation-office-survey-land-value-ownership-1910-1915/>.

1914, roedd prisio wedi costio £2 filiwn i'w weithredu ac amcangyfrifodd y Swyddfa Brisio y byddai angen tair blynedd arall o leiaf ar y gwaith.²⁴ Cafodd y gwaith prisio ei oedi ar ôl dechrau'r Rhyfel Byd Cyntaf, a diddymwyd y trethi ym 1922.²⁵

Erbyn heddiw, mae'r Dreth Gwerth Tir yn cael ei deall yn gyffredinol fel **mecanwaith treth penodol sydd ar gael o fewn system dreth ehangach**, ac yn arbennig o addas fel math o dreth eiddo leol. Mae'r hanes economaidd ac athronyddol a amlinellir yma serch hynny yn parhau i adleisio mewn dadleuon cyfoes dros Dreth Gwerth Tir. Yn nodedig, er enghraifft:

- Mae syniad Smith nad yw trethu tir yn atal diwydiant nac yn lleihau gweithgarwch cynhyrchiol yn atseinio yn y pwyslais cyfoes yn seiliedig ar effeithlonrwydd bod Treth Gwerth Tir yn sylfaen dreth **nad yw'n aflunio**.
- Mae'r cysyniad Ricardaidd o rent gwahaniaethol a'r rhesymeg bod tir 'gwell' yn cynhyrchu enillion goddefol i dirfeddianwyr yn sail i'r ffocws erbyn heddiw ar **werth lleoliad**.
- Mae disgrifiad Mill o gynnydd mewn gwerth tir sy'n deillio o gynnydd ar y cyd yn hytrach nag ymdrech unigol fel **cynnydd gwerth heb ei ennill** yn parhau i fod yn egwyddor ganolog mewn dadleuon dros ddal cynnydd mewn gwerth tir er budd y cyhoedd.
- Mae'r feirniadaeth Georgiaidd o adfeddiad preifat o werth a grëwyd gan y gymuned yn parhau mewn dadleuon dros **gyfiawnder aildδοςbarthu**, ac yn enwedig wrth drafod enillion o ganlyniad i hapfuddsoddi.

Mae'r syniadau parhaol hyn ynghylch **effeithlonrwydd economaidd ac ecwiti cymdeithasol** yn parhau i fframio'r rhesymeg gyfoes ar gyfer Treth Gwerth Tir, a bydd yr adran nesaf yn troi at hynny.

²⁴ Watling, S. (2025). The failure of the land value tax. <https://worksinprogress.co/issue/the-failure-of-the-land-value-tax/>.

²⁵ Ibid.

3. Prif honiadau'n ymwneud â Treth Gwerth Tir

Mae dadleuon cyfoes dros Dreth Gwerth Tir yn dal i ddwyn ysbrydoliaeth o'r syniadau sylfaenol a amlinellwyd yn yr adran flaenorol. Dros amser, mae ymdrechion i ragweld y berthynas rhwng tir, rhent a gwerth wedi esblygu i honiadau'n ymwneud mwy â pholisi ar gyfer y canlyniadau y gallai'r Dreth Gwerth Tir eu cyflawni. Yn gyffredinol, gellir rhannu'r honiadau hyn fel a ganlyn:

- Dadleuon **effeithlonrwydd**, sy'n dwyn ysbrydoliaeth o theori economaidd o ragweld perfformiad Treth Gwerth Tir fel mecanwaith cyllidol.
- Dadleuon **ecwiti**, sy'n rhoi sylw i bryderon ynglŷn â thegwch ac aiddosbarthu.
- Dadleuon **gweinyddol**, sy'n ymwneud â gweithrediad llyfn y system dreth.

Mae'r adran hon yn amlinellu'r prif honiadau a wnaed ar gyfer Treth Gwerth Tir ar hyd pob un o'r llinellau hyn. Wrth gwrs, mae honiadau yn aml yn gorgyffwrdd ac ychydig iawn sy'n dadlau dros Dreth Gwerth Tir o un safbwynt. Fodd bynnag, mae gwahaniaethu rhwng honiadau allweddol yn ddefnyddiol er mwyn deall *pam* mae gwahanol gefnogwyr yn ystyried Treth Gwerth Tir yn ddymunol a *sut* mae disgwyliadau am ganlyniadau'n cael eu siapiro. Mae pob honiad yn cynnwys goblygiadau pellach ar gyfer sut y gellid dylunio'r Dreth Gwerth Tir ac ar gyfer y cyfaddawdau a allai godi.

3.1. Effeithlonrwydd

Mae effeithlonrwydd yn cyfeirio at ba mor dda mae economi yn dyrannu adnoddau i sicrhau'r lles cymdeithasol gorau. Mae honiadau cyfoes sy'n seiliedig ar effeithlonrwydd ar gyfer Treth Gwerth Tir yn aml wedi'u seilio ar theori cyllid cyhoeddus, sy'n archwilio sut mae llywodraethau yn codi ac yn gwario refeniw a sut mae trethi'n effeithio ar ddewisiadau economaidd. O'r safbwynt hwn, mae tir yn adnodd cyfyngedig ac mae **Treth Gwerth Tir yn fecanwaith sy'n gallu dylanwadu ar sut mae tir yn cael ei ddyrannu, i bwy, ac at ba ddibenion.**

Gwneir tri honiad allweddol yn ymwneud ag effeithlonrwydd yn aml. Bod Treth Gwerth Tir yn:

1. Lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad.
2. Hybu defnydd effeithlon o dir.

3. Cymell buddsoddiad cyhoeddus.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad**²⁶ yn dyddio o ddisgwyliad Adam Smith na fyddai trethu gwerth tir a gafwyd yn oddefol yn cosbi gwaith na menter. Heddiw, mae'r rhesymeg yn dal i fod yn seiliedig ar yr arsylwad bod trethi ar lafur a chyfalaf yn dylanwadu ar ymddygiad economaidd. Mae *afluniad* yn digwydd pan fo'r dylanwadau hyn yn arwain at ganlyniadau aneffeithlon. Er enghraifft, gall trethi eiddo confensiynol ar welliannau ystumio penderfyniadau unigolion a chwmnïau i fuddsoddi yn eu heiddo. Gan fod y ddamcaniaeth yn dal i nodi bod newidiadau mewn gwerth tir yn cael eu harwain yn bennaf gan ffactorau allanol - megis galw am amwynderau lleol - disgwylir y byddai trethu tir yn hytrach na gwelliannau'n cael llai o ddylanwad aflunio ar ddewisiadau buddsoddi.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **hybu defnydd tir effeithlon**²⁷ yn dilyn rhesymeg debyg. Disgwylir i drethu gwerth tir mewn perthynas â'r lleoliad ysgogi perchnogion i ddatblygu tir gwag neu dir sy'n cael ei danddefnyddio mewn ardaloedd lle mae'r galw - ac felly'r gwerth - yn uchel. Er y dylai'r rhai sy'n defnyddio tir o'r fath mewn ffordd gynhyrchiol allu cyflawni eu rhwymedigaethau treth o rent neu elw, byddai'r rhai sy'n gadael tir gwerthfawr heb ei ddatblygu'n cael eu cosbi i bob pwrpas. Mae'r honiad hwn yn aml yn cael ei ddatblygu ochr yn ochr â nodau cynllunio trefol, megis dwysáu, adfywio tir llwyd, neu gynyddu'r cyflenwad tai.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **cymell buddsoddiad cyhoeddus**²⁸ yn symud ffocws i'r dewisiadau a wneir gan awdurdodau lleol ac asiantaethau datblygu. Gan fod datblygu seilwaith ac amwynderau cyhoeddus (megis ysgolion a systemau trafndiaeth) yn gallu cynyddu gwerth tir cyfagos, disgwylir i Dreth Gwerth Tir gynnig mecanwaith ar gyfer adennill costau datblygu. Yn ddelfrydol, byddai hyn yn creu cylch rhinweddol cyllidol, lle mae gwerthoedd tir cynyddol yn cynhyrchu mwy o refeniw treth, sy'n annog buddsoddiad pellach. Mae'r honiad hwn yn gysylltiedig â chasglu gwerth tir yn ehangach, gan gynnwys mecanweithiau nad ydynt yn dreth ar gyfer adennill codiad, ac mae'n ymddangos yn aml mewn perthynas ag ariannu trafndiaeth gyhoeddus.

3.2. Ecwiti

Mae ecwiti yn ymwneud â dosbarthiad teg o adnoddau, cyfleoedd a chanlyniadau ar draws pobl, lleoedd a grwpiau. Mae hawliadau sy'n seiliedig ar ecwiti ar gyfer Treth Gwerth Tir yn canolbwyntio ar **degwch cymharol beichiau treth a'u canlyniadau dosbarthu**. Gan adlewyrchu beirniadaeth sylfaenol o rent tir, mae honiadau ecwiti yn

²⁶ E.e. Adam, S. et al. (2011). Tax by Design. <https://ifs.org.uk/books/tax-design>.

²⁷ E.e. Wuensch, J., F. Kelly & T. Hamilton (2000). Land value taxation views, concepts and methods: A primer. <https://www.lincolnst.edu/publications/working-papers/land-value-taxation-views-concepts-methods/>.

²⁸ E.e. Ap Gwilym et al. (2019). Asesiad technegol o'r potensial ar gyfer Treth Gwerth Tir leol yng Nghymru. <https://www.llyw.cymru/treth-gwerth-tir-leol-asesiad-technegol>.

aml yn seiliedig ar y ddealltwriaeth bod cynnydd mewn gwerth tir nad yw'n ymwneud â llafur neu welliannau yn incwm nas enillir i bob pwrpas.

Mae pedwar honiad allweddol yn ymwneud ag ecwiti yn cael eu gwneud yn aml. Bod Treth Gwerth Tir yn:

1. Atal hapfuddsoddi mewn tir.
2. Casglu cynnydd heb ei ennill.
3. Gweithredu fel treth flaengar.
4. Lleihau anghydraddoldeb economaidd-gymdeithasol.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **atal hapfuddsoddi mewn tir**²⁹ yn deillio o'r feirniadaeth foesol o geisio rhent anghynhyrchiol. Mae hapfuddsoddwyr yn dal tir rhag cael ei ddatblygu gyda'r gobaith o dderbyn cynnydd mewn gwerth (heb ei ennill) yn y dyfodol, gan gyfyngu ar y cyflenwad a chynyddu costau i eraill. Fel yr honiad ynghylch defnydd tir effeithlon uchod, mae'r honiad hwn yn disgwyl i'r Dreth Gwerth Tir osod cost ar ddal tir a fyddai'n newid y cymhellion i hapfuddsoddwyr adael tir heb ei ddatblygu. Mae'r honiad hwn yn cael ei wneud yn aml mewn cyd-destunau trefol lle mae costau cymdeithasol prisiau tir ac eiddo sydd wedi'u chwyddo'n artiffisial yn uchel.

Mae'r honiad cysylltiedig bod Treth Gwerth Tir yn **casglu cynnydd heb ei ennill**³⁰ mewn gwerth tir unwaith eto'n deillio o'r gwahaniaeth moesol rhwng incwm a enillwyd ac incwm heb ei ennill. Mae'r honiad hwn yn tynnu ar yr arsylwad bod tîrfeddianwyr yn gallu elwa'n oddefol o'r gwerth a grëir gan weithredu cymdeithasol, gan fod cynnydd mewn gwerth tir yn cael ei arwain gan ffactorau allanol. Y ddadl normadol yw ei bod yn anghyfiawn i fudd-daliadau cyhoeddus gael eu tynnu er budd preifat. Felly disgwylir i'r Dreth Gwerth Tir ddychwelyd cyfran o'r enillion hynny o leiaf i'w hailddosbarthu'n gyhoeddus.

Mae'r honiad bod **Treth Gwerth Tir yn gweithredu fel treth gynyddraddol**³¹ yn dibynnu ar y rhagdybiaeth bod tir yn eiddo'n anghymesur i unigolion, landlordiaid corfforaethol, a buddsoddwyr sefydliadol. Ystyrir bod yr 'ysgwyddau lletach' hyn mewn lle gwell i ysgwyddo beichiau treth na'r aelwydydd sy'n gweithio a'r busnesau bach sy'n atebol ar gyfer trethu confensiynol ar eiddo preswyl ac eiddo masnachol. Mae un amrywiad o'r honiad hwn yn ystyried Treth Gwerth Tir fel math o dreth ar gyfoeth.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **lleihau anghydraddoldeb economaidd-gymdeithasol**³² yn dilyn yr un rhagdybiaeth am berchnogaeth tir, ond mae'n symud o addasu strwythur y beichiau treth i ailddosbarthu refeniw. Mae'r honiad hwn yn

²⁹ E.e. Hughes, C. et al. (2020). Implementing a land value tax: Considerations on moving from theory to practice. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104494>.

³⁰ E.e. Dunne, T. (2005). Land value taxation: Persuasive theory but practically difficult. <https://doi.org/10.21427/345w-tx82>.

³¹ E.e. Hughes, C. et al. (2020). Implementing a land value tax: Considerations on moving from theory to practice. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104494>.

³² E.e. Maxwell & A. Vigor, gol. (2005). Time for a Land Value Tax? <https://www.ippr.org/articles/time-for-land-value-tax>.

nodweddiadol yn amlygu potensial i aildosbarthu a defnyddio'r Dreth Gwerth Tir i ariannu gwasanaethau cyhoeddus.

3.3. Gweinyddiaeth

Mae honiadau gweinyddol ar gyfer Treth Gwerth Tir yn canolbwyntio ar weithrediad y system dreth. Maen nhw'n llai amlwg mewn dadleuon gwleidyddol ac academiaidd ar gyfer Treth Gwerth Tir ar y cyfan, ond mae'n werth sôn amdanynt. Gwneir tri honiad gweinyddol allweddol yn aml. Bod Treth Gwerth Tir yn:

1. Darparu ffynhonnell refeniw sefydlog.
2. Lleihau cyfleoedd ar gyfer osgoi treth.
3. Symleiddio'r system dreth.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **darparu ffynhonnell refeniw sefydlog**³³ yn deillio o'r ffaith bod tir yn gyflenwad sefydlog. Mae tir yn faint hysbys i'r llywodraeth ac awdurdodau lleol, gan wneud refeniw yn fwy rhagweladwy. Ar ben hynny, tybir bod gwerthoedd tir yn amrywio llai na seiliau treth eraill, fel incwm a defnydd, gan gynnig sefydlogrwydd pellach. Nid yw'r honiad hwn yn unigryw i Dreth Gwerth Tir, gan fod trethi eiddo confensiynol ar welliannau hefyd yn cael eu hystyried fel ffynonellau refeniw cymharol sefydlog.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **lleihau cyfleoedd ar gyfer osgoi treth**³⁴ yn seiliedig yn yr un modd ar y ffaith nad oes modd cuddio na symud tir. Gan nad oes modd cuddio na symud tir i wahanol awdurdodaeth, mae treth ar y tir yn anoddach ei efadu neu ei osgoi. Mae'r honiad hwn yn tybio cofrestrfa dir weithredol a chywir (gan gofnodi ffiniau a pherchnogaeth ar lefel plot), yn enwedig pan nad yw tirlfeddianwyr yn preswyl yno. Yn debyg i'r honiad gweinyddol, mae hyn yn adlewyrchu dadleuon dros addasrwydd trethi eiddo ansymudol yn ehangach ar gyfer cyllid llywodraeth leol.

Mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn **symleiddio'r system dreth**³⁵ yn tarddu o'r symudiad Treth Sengl. Yn hytrach na disodli'r system dreth yn gyfan gwbl, mae'r honiad hwn erbyn heddiw yn gysylltiedig â symleiddio trethi eiddo presennol. Yn y rhan fwyaf o awdurdodaethau incwm uchel, mae gwahanol driniaethau treth yn berthnasol i dir preswyl, masnachol, amaethyddol a gwag, yn aml gyda chyfraddau, rhyddhad ac esemptiadau amrywiol. Gan nad yw gwerth tir *heb ei wella* yn gysylltiedig â defnydd tir mewn egwyddor, disgwylir y byddai disodli trethi lluosog gyda Threth Gwerth Tir unigol yn darparu dull mwy unffurf a allai leihau cymhlethdod gweinyddol a chynyddu tryloywder.

³³ E.e. Bird, R.M. & E. Slack (2004). Introduction and overview. International Handbook of Land and Property Taxation.

³⁴ E.e. Dunne, T. (2005). Land value taxation: Persuasive theory but practically difficult. <https://doi.org/10.21427/345w-tx82>.

³⁵ E.e. Ap Gwilym et al. (2019). Asesiad technegol o'r potensial ar gyfer Treth Gwerth Tir leol yng Nghymru. <https://www.llyw.cymru/treth-gwerth-tir-leol-asesiad-technegol>.

Ar ôl nodi'r honiadau gweinyddol hyn, bydd gweddill yr adroddiad hwn yn canolbwyntio ar yr honiadau ecwiti ac effeithlonrwydd.

4. Beth yw'r sylfaen dystiolaeth?

Mae'r adran flaenorol yn amlinellu'r tri phrif honiad a wneir ar gyfer Treth Gwerth Tir ar sail effeithlonrwydd, a'r pedwar honiad allweddol a wneir ar sail ecwiti. (Ni fydd yr honiadau gweinyddol yn cael eu harchwilio ymhellach). I ailadrodd, nid yw'r honiadau hyn yn gynhwysfawr. Ar ben hynny, mae rhai honiadau'n gorgyffwrdd ac mae rhai'n awgrymu cyfaddawdau ag eraill. Fodd bynnag, mae datgysylltu'r prif honiadau a'u harchwilio yn eu tro yn ffordd ddefnyddiol o ymgysylltu â'r dystiolaeth. Ar gyfer pob un o'r saith honiad allweddol, mae'r adran hon yn amlinellu'r **hyn sy'n hysbys ar hyn o bryd o'r sylfaen dystiolaeth empirig**.

4.1. Methodoleg yr adolygiad tystiolaeth

Mae'r adran hon yn tynnu ar adolygiad llenyddiaeth systematig wedi'i addasu. Nododd yr adolygiad **waith ymchwil ar Dreth Gwerth Tir mewn cyd-destunau gwledydd incwm uchel a chanolig uchel³⁶ a gyhoeddwyd yn Saesneg rhwng 1999 a 2024**. Cynhaliwyd chwiliadau gan ddefnyddio'r cronfeydd data ysgolheigaidd Scopus (ar gyfer llenyddiaeth a adolygwyd gan gymheiriaid) ac OpenAlex a'u hategu gan gronfa ddata Policy Commons i gasglu llenyddiaeth lwyd berthnasol. Dewiswyd allweddeiriau chwilio i ganfod cyhoeddiadau sy'n cyfeirio'n benodol at Dreth Gwerth Tir neu i gyfystyron agos gan gynnwys "treth gwerth safle" a "threth gyfradd rannol".

Prif nod yr adolygiad oedd symud y tu hwnt i'r achos damcaniaethol dros Dreth Gwerth Tir ac ymchwilio i ba raddau y mae tystiolaeth yn dangos yr honiadau allweddol yn digwydd yn ymarferol. Roedd hyn yn golygu bod yr adolygiad yn canolbwyntio ar nodi astudiaethau empirig: **ymchwil sy'n cyflwyno data gwreiddiol neu ddadansoddiad o weithredu Treth Gwerth Tir mewn cyd-destunau byd go iawn**. Cafodd astudiaethau cwbl ddamcaniaethol neu astudiaethau'n seiliedig ar fodelau heb fewnbynnau data gwirioneddol eu heithrio, felly hefyd unrhyw astudiaethau hanesyddol a sylwebaethau cyffredinol. Cafodd astudiaethau efelychu eu cynnwys, os oeddent wedi'u graddnodi i ddata ar gyfer lleoedd, rhanbarthau neu wledydd penodol.

³⁶ Banc y Byd (2026). Grwpiau Gwledydd a Benthycia Banc y Byd. <https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519-world-bank-country-and-lending-groups>. (Noder mai rhestr 2025 a ddefnyddiwyd yn ystod y gwaith ymchwil).

Cafodd canlyniadau chwilio eu sgrinio â llaw yn ôl teitl a chrynodeb yn erbyn y meini prawf cynhwysiant ac eithrio a amlinellir yn y tabl isod. Roedd **saith deg o astudiaethau yn bodloni'r meini prawf** a chawsant eu lawrlwytho i ddadansoddi'r testun yn llawn. Ar gyfer pob un o'r astudiaethau hyn, tynnwyd gwybodaeth ar y cyd-destun polisi neu ofodol, math o ymyrraeth, dulliau ymchwil, a chanlyniadau a adroddwyd, yn ogystal â pherthnasedd yr astudiaeth i bob un o'r saith honiad allweddol.

Tabl 1: Meini prawf cynhwysiant ac eithrio ar gyfer sgrinio â llaw.

Meini prawf cynhwysiant	Meini prawf eithrio
• Wedi'i gyhoeddi ers 1999. • Ar gael yn Saesneg. • Cyfeirio'n uniongyrchol at (ffurfiau) Treth Gwerth Tir • Yn ymwneud â chyd-destun/au gwledydd incwm uchel a/neu ganolig uchel. • Yn cynnwys data empirig o ymchwil wreiddiol (gan ddefnyddio ffynonellau cynradd neu eilaidd).	• Wedi'i gyhoeddi cyn 1999 • Dim ar gael yn Saesneg • Dim yn cyfeirio'n uniongyrchol at (ffurfiau) Treth Gwerth Tir • Yn ymwneud â chyd-destunau gwledydd incwm isel. • Astudiaethau hanesyddol a / neu ddamcaniaethol. • Modelau heb eu graddnodi. • Sylwadau a golygyddol. • Testun llawn ddim ar gael.

Ar ôl echdynnu, gwerthuswyd pob astudiaeth gan ddefnyddio fframwaith Pwysau Tystiolaeth³⁷ i ystyried y canlynol:

- Ansawdd methodoleg yr astudiaeth,
- Priodoldeb dyluniad yr ymchwil ar gyfer yr adolygiad,
- Perthnasedd amserol canfyddiadau'r astudiaeth.

Cafodd yr astudiaethau a dderbyniodd y sgoriau uchaf yn gyffredinol eu **pwysoli'n gryfach** o'i gymharu â'r rhai a dderbyniodd sgoriau is yn gyffredinol. Roedd yr asesiad hwn yn galluogi cydbwysedd tystiolaeth ar draws dulliau a chyd-destunau ymchwil amrywiol, gan hefyd gadw'r ffocws ar arddangosiadau empirig perthnasol o'r honiadau allweddol. Mae'r adolygiad felly'n cynnig sylfaen dystiolaeth ar gyfer asesu'r honiadau allweddol yn ymarferol.

Mae Tabl 2 isod yn crynhoi nifer yr astudiaethau a ystyriwyd yn berthnasol i bob honiad, ochr yn ochr â faint o'r rhain a gafodd sgoriau isel, canolig ac uchel yn yr asesiad pwysau tystiolaeth.

³⁷ Gough, D. (2007). Weight of Evidence: A framework for the appraisal of the quality and relevance of evidence. <https://doi.org/10.1080/02671520701296189>.

Tabl 2: Astudiaethau sy'n berthnasol i bob honiad, yn ôl asesiad pwysau tystiolaeth

Honiad	Isel	Canolig	Uchel	Cyfanswm
Lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad	8	11	8	31
Hybu defnydd effeithlon o dir	8	10	15	33
Cymell buddsoddiad cyhoeddus	3	3	1	7
Atal hapfuddsoddi mewn tir	5	6	8	19
Casglu cynnydd mewn gwerth heb ei ennill	6	8	7	21
Mwy cynyddraddol	8	14	12	34
Lleihau anghydraddoldeb economaidd-gymdeithasol	4	10	11	25

(Noder yn y tabl bod nifer yr astudiaethau yn erbyn pob honiad yn adlewyrchu asesiad o'u perthnasedd i'r honiad, yn hytrach nag a yw'r astudiaeth yn *arddangos* yr honiad yn benodol). Gallai'r un astudiaeth fod yn berthnasol i sawl honiad.)

4.1.1. Cyfyngiadau

Dim ond astudiaethau a oedd yn cyfeirio'n uniongyrchol at Dreth Gwerth Tir neu gyfystyron agos a nodwyd yn y broses chwilio. Mae hyn yn golygu efallai nad yw'r adolygiad yn casglu tystiolaeth berthnasol o fecanweithiau cysylltiedig, megis cipio gwerth tir yn fwy cyffredinol, neu a allai serch hynny lywio dyluniad polisi Treth Gwerth Tir. Mae'r cyfyngiad i ffynonellau Saesneg hefyd yn debygol o eithrio astudiaethau perthnasol, yn enwedig o awdurdodaethau fel Denmarc ac Estonia lle mae Treth Gwerth Tir wedi'i gweithredu.

Yn ogystal, roedd yr astudiaethau a nodwyd yn anwastad ar draws cyd-destunau a mathau o astudiaethau. Roedd llawer o'r dystiolaeth yn canolbwyntio ar ardaloedd trefol neu senarios wedi'u modelu, gyda llai o astudiaethau yn ystyried ardaloedd gwledig neu ganolfannau llai. Gan nad yw Treth Gwerth Tir wedi cael ei gweithredu'n eang, ychydig iawn o werthusiadau cadarn sydd ar gael. O ganlyniad, dylid dehongli'r sylfaen dystiolaeth a ddaeth i'r amlwg fel rhan o'r adolygiad yn **ddangosol yn hytrach na diffiniol**.

4.2. Tystiolaeth ar gyfer honiadau effeithlonrwydd

4.2.1. A yw'r Dreth Gwerth Tir yn lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad?

Nododd yr adolygiad 25 astudiaeth yn trafod potensial Treth Gwerth Tir i beidio ag aflunio, ond ychydig oedd yn darparu tystiolaeth empirig, gyda nifer cyfyngedig o arsylwadau empirig o newid ymddygiad. Mae'r rhan fwyaf o astudiaethau'n dibynnu ar

resymu damcaniaethol o gyllid cyhoeddus neu gasgliadau'n seiliedig ar fodelu yn hytrach nag effeithiau a arsylwyd yn ymarferol.

Amcangyfrifodd gwerthusiad o ddiwygiadau Tiriogaeth Prifddinas Awstralia i dreth stamp a Threth Gwerth Tir sy'n bodoli eisoes gynnydd bach mewn effeithlonrwydd (tua 0.3% o Gynnyrch Gwladwriaeth Gros), gan arwain at gynnydd cymedrol mewn defnydd o gartrefi, buddsoddiad, cyflogaeth a dyraniad tai.³⁸ Canfu astudiaeth o ddiwygiadau tebyg yn nhalaith Victoria gynnydd tymor byr mewn gwerthoedd adeiladu o tua 20%, er bod y dystiolaeth yn seiliedig ar sampl fach.³⁹ Mae'n bwysig nodi bod yr astudiaethau hyn yn dilyn diwygiadau i'r Dreth Gwerth Tir bresennol, yn hytrach na'i chyflwyno o'r newydd. Mewn cyferbyniad, canfu astudiaeth rheoli synthetig yn Ecuador fod cyflwyno treth enillion cyfalaf o 75% ar werth tir wedi lleihau Gwerth Ychwanegol Gros yn y sector adeiladu ar gyfartaledd o 7.1% bob blwyddyn.⁴⁰ Mae'r gwahanol ganfyddiadau hyn yn awgrymu y gall **dyluniad a chyfradd Treth Gwerth Tir fod yn fwy canlyniadol na sylfaen dreth mewn tir yn unig.**

Y tu hwnt i'r enghreifftiau ymarferol hyn, **mae'r rhan fwyaf o dystiolaeth yn deillio o waith modelu.** Mae astudiaethau efelychu yn aml yn rhagweld gwell effeithlonrwydd neu fwy o fuddsoddiad yn dilyn newid i Dreth Gwerth Tir.⁴¹ Ond, gan fod y modelau hyn yn aml yn ymwreiddio'r rhagdybiaeth nad yw trethi tir yn aflunio, gallai eu canlyniadau gadarnhau'r ddamcaniaeth yn hytrach na'i phrofi.

Mae astudiaethau ansoddol yn cynnig **golwg fwy gofalus.** Roedd cynllunwyr a datblygwyr a gyfwelwyd yng Nghanada⁴² a Chymru⁴³ yn dadlau bod ymddygiad buddsoddi'n dibynnu mwy ar gynllunio a ffactorau'r farchnad na threth, ac roedd rhai'n rhybuddio y gallai Treth Gwerth Tir wedi'i ddylunio'n wael gyflwyno afluniadau newydd. Mae ymchwil ar gywirdeb prisio tir yn atgyfnerthu'r amheuaeth hon, gan awgrymu y byddai camgymeriadau ac anghydraddoldebau mewn asesiadau'n debygol o danseilio enillion effeithlonrwydd damcaniaethol yn ymarferol.⁴⁴

³⁸ Smith, W. & J. Hermans (2020). The second interval: Evaluating the ACT's 20 year Land Value Taxation transition after 8 years. <https://www.prosper.org.au/2020/10/the-second-interval-the-evaluation-in-brief/>.

³⁹ Murray, C. K., & Hermans, J. (2021). Land value is a progressive and efficient property tax base: Evidence from Victoria. <https://search.informit.org/doi/abs/10.3316/informit.272682180609940>

⁴⁰ Acosta-González, N., Rodríguez-Raza, S., & Bastidas-Ripalda, R. (2021). The effect of increasing land value capture on the gross value added of the construction sector. <https://doi.org/10.1080/13504851.2020.1733467>

⁴¹ England, R. W. (2003). State and local impacts of a revenue-neutral shift from a uniform property to a land value tax: Results of a simulation study. <https://doi.org/10.2307/3147103>. Choi, K.-W., & Sjoquist, D. L. (2015). Economic and spatial effects of land value taxation in an urban area: An urban computable general equilibrium approach. <https://doi.org/10.3368/le.91.3.536>. Cho, S.-H., Lambert, D. M., & Roberts, R. K. (2010). Forecasting open space with a two-rate property tax. <https://doi.org/10.3368/le.86.2.263>. Zhu, G., & Dale-Johnson, D. (2020). Transition to the property tax in China: A dynamic general equilibrium analysis. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.103214>. Nassios, J., Giesecke, J. A., Dixon, P. B., & Rimmer, M. T. (2019). Modelling the allocative efficiency of landowner taxation. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2018.12.007>.

⁴² Barbu, D. (2013). Studies and researches regarding the urban policies impact on land valuation. <https://doi.org/10.13128/Aestimium-13131>.

⁴³ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>.

⁴⁴ Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Where in Connecticut is the best location for a split tax? An analysis of land assessment equity in several cities. <https://doi.org/10.3390/buildings7040108>.

Ar y cyfan, mae tystiolaeth empirig fod Treth Gwerth Tir yn lleihau effeithiau aflunio ar fuddsoddiad yn wan. **Mae'r rhan fwyaf o'r canfyddiadau yn parhau i fod yn ddamcaniaethol neu'n gasgliadol yn hytrach na chael eu dangos drwy ymddygiad a arsylwir.** Lle mae tystiolaeth o ddiwygiadau yn bodoli, mae'r canlyniadau yn ymddangos yn ddibynnol ar y cyd-destun. Yn ymarferol, y ffordd orau o ddeall afluniad yw ar ffurf sbectwm sydd wedi'i lywio gan systemau cynllunio ac ymddygiad y farchnad, yn ogystal â dyluniad trethi ac ansawdd asesiadau, yn hytrach nag effaith bob yn ail â pheidio.

4.2.2. A yw Treth Gwerth Tir yn hybu defnydd effeithlon o dir?

Nododd yr adolygiad 33 o astudiaethau perthnasol, yn aml yn defnyddio data ar raddfa parsel neu gymdogaeth, a thechnegau efelychu. Mae'r rhan fwyaf o'r dystiolaeth yn parhau i ddod o waith modelu yn hytrach nag ymddygiad a arsylwir, gan gyfyngu gyda faint o sicrwydd y gellir honni effeithiau ar ddefnydd tir. Mae'r ffocws hefyd yn drefol i raddau helaeth.

Mae astudiaethau efelychu'n awgrymu'n gyson bod trethu gwerth tir yn fwy na gwelliannau'n cynyddu'r gost o ddal tir gwag neu safleoedd sy'n cael eu tanddefnyddio. Mae astudiaethau'n dadlau y byddai perchnogion parseli tir uchel eu gwerth neu mewn lleoliadau canolog yn wynebu rhwymedigaethau treth llawer uwch o dan y Dreth Gwerth Tir, gan gymell datblygiad o bosibl.⁴⁵ Fodd bynnag, mae'r canfyddiadau hyn yn **awgrymu hygredd yn hytrach na darparu tystiolaeth o newid ymddygiad.** Mae astudiaethau byd go iawn yn fwy prin ac yn dangos canlyniadau mwy amrywiol. Er enghraifft, roedd diwygiadau Treth Gwerth Tir yn nhalaith Victoria yn Awstralia yn gysylltiedig â chynnydd o 20% mewn gwaith adeiladu preswyl newydd.⁴⁶ Mewn cyferbyniad, yn ninas Taipei arhosodd mwy nag 80% o'r parseli datblygu a arwerthwyd yn gyhoeddus yn segur er gwaethaf Treth Gwerth Tir.⁴⁷ Yn yr un modd, yn São Paulo, Brasil, roedd gorfodi treth tir gwag gynyddraddol yn anghyson yn cyfyngu ar ei heffaith.⁴⁸ Mae'r canfyddiadau hyn yn awgrymu y gall **cyfraddau effeithiol isel neu gydlyniant polisi gwael bylu effeithiau bwriadol.**

Gwers sy'n codi dro ar ôl tro ar draws astudiaethau achos yw bod **treth ar ei ben ei hun anaml yn newid ymddygiad defnydd tir.** Lle mae systemau cynllunio, seilwaith,

⁴⁵ Vincent, J. (2012). Neighborhood revitalization and new life: A land value taxation approach. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.2012.00849.x>. Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Connecticut's land value taxation public act: Who would bear the burden? <https://doi.org/10.1080/10835547.2017.12091463>. Haveman, M. (2004). Evaluating the feasibility and burden-shifting effects of a statewide land value tax on commercial and industrial property. <https://www.lincolnst.edu/publications/working-papers/evaluating-feasibility-burden-shifting-impacts-state-land-value-tax/>. Nassios, J., Giesecke, J. A., Dixon, P. B., & Rimmer, M. T. (2019). Modelling the allocative efficiency of landowner taxation. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2018.12.007>.

⁴⁶ Murray, C. K., & Hermans, J. (2021). Land value is a progressive and efficient property tax base: Evidence from Victoria. <https://search.informit.org/doi/abs/10.3316/informit.272682180609940>.

⁴⁷ Lin, T.-C., & Cheng, Y.-T. (2016). The missing public interest in land: Auctions of public land in Taipei city. <https://doi.org/10.1142/S1013251116400038>

⁴⁸ Dyca, B. (2018). Land value taxation and land speculation: The case of São Paulo, Brazil. <https://thesis.eur.nl/pub/46412>.

a mecanweithiau gorfodi eisoes yn gadarn, fel yn Nhiriogaeth Prifddinas Awstralia,⁴⁹ mae ysgogiad ychwanegol y Dreth Gwerth Tir yn gyfyngedig. Mewn mannau eraill, gall heriau gweinyddol neu lywodraethu tameidiog danseilio enillion effeithlonrwydd posibl. Mae cyfweiliadau gydag arbenigwyr o Ganada⁵⁰ a Chymru⁵¹ yn amlygu, ar gyfraddau hyfyw o safbwynt gwleidyddol, gallai Treth Gwerth Tir fod yn rhy wan i newid ymddygiad tiffeddianwyr, yn enwedig lle mae datblygiad yn dibynnu ar ganiatâd cynllunio, cyllid a galw ar y farchnad.

Mae tystiolaeth ar gyfer Treth Gwerth Tir fel **offeryn ar gyfer datblygu trefol cryno, dwys** ychydig yn gryfach ond yn dal i fod wedi'i fodelu yn bennaf. Mae astudiaethau efelychu'n rhagweld y byddai trethu tir yn drymach nag adeiladau'n symud datblygiad tuag at greiddiau trefol ac yn cynyddu dwysedd.⁵² Mae tystiolaeth ddisgrifiadol o Tallinn, Estonia, yn awgrymu bod cyflwyno Treth Gwerth Tir yn cyd-daro â chynnydd mewn adeiladu yng nghanol y ddinas a chymarebau cyfalaf-i-dir uwch, er bod ymlediad maestrefol yn parhau.⁵³ I'r gwrthwyneb, canfu un astudiaeth ar lefel parcel yn yr Unol Daleithiau fod trethi tir uwch yn cynyddu israniad mewn ardaloedd maestrefol gwerth uchel, gan gyfrannu at ymlediad yn hytrach na lliniaru o bosibl.⁵⁴

Gyda'i gilydd, mae'r dystiolaeth sydd ar gael unwaith eto yn awgrymu bod effeithiau Treth Gwerth Tir ar ddefnydd tir yn dibynnu ar gyd-destun. Mae **arbedion effeithlonrwydd yn fwyaf tebygol o ymddangos mewn lleoliadau trefol** lle mae'r galw'n uchel, lle mae costau cyfle o ddal tir yn sylweddol. Mewn marchnadoedd gwannach, neu lle mae systemau cynllunio a phrisio'n llai datblygedig, gallai Treth Gwerth Tir gael ychydig iawn o effaith ar benderfyniadau ynghylch defnydd tir. Mewn geiriau eraill, efallai na fydd yr hyn sy'n gweithio mewn marchnadoedd deinamig yn y ddinas yn trosi ar gyfer ardaloedd lle mae'r galw'n is neu ardaloedd gwledig. Mae hyn yn golygu y dylid ystyried enillion effeithlonrwydd defnydd tir yn **amodol yn hytrach nag yn awtomatig**.

⁴⁹ Murray, C. (2016). The first interval: Evaluating ACT's land value tax transition. <https://doi.org/10.31219/osf.io/54q68>

⁵⁰ Barbu, D. (2013). Studies and researches regarding the urban policies impact on land valuation. <https://doi.org/10.13128/Aestimium-13131>.

⁵¹ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>.

⁵² Cho, S.-H., Kim, S. G., & Roberts, R. K. (2011). Measuring the effects of a land value tax on land development. <https://doi.org/10.1007/s12061-009-9039-3>. Cho, S.-H., Lambert, D. M., & Roberts, R. K. (2010). Forecasting open space with a two-rate property tax. <https://doi.org/10.3368/le.86.2.263>. Choi, K.-W., & Sjoquist, D. L. (2015). Economic and spatial effects of land value taxation in an urban area: An urban computable general equilibrium approach. <https://doi.org/10.3368/le.91.3.536>. Junge, J. R., & Levinson, D. (2012). Financing transportation with land value taxes: Effects on development intensity. <https://doi.org/10.5198/jtlu.v5i1.148>. Walker, D. (2023). Reorienting local housing development trends via land value taxation: A bottom-up and top-down quantitative analysis. <https://search.proquest.com/openview/b0d801385f72c173dbbba7d526a0aabd/1?pq-origsite=gscholar&cbl=18750&diss=y>.

⁵³ Wenner, F. (2018). Sustainable urban development and land value taxation: The case of Estonia. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.08.031>.

⁵⁴ Kim, S. G., & Claassen, R. (2016). Modelling land development processes using a sample selection regression. *Applied Economics Letters*, 23(9), 664–668. <https://doi.org/10.1080/13504851.2015.1095999>.

4.2.3. A yw Treth Gwerth Tir yn cymell buddsoddiad cyhoeddus?

Dim ond llond llaw o astudiaethau sy'n archwilio hyn, ac mae'r rhan fwyaf yn trin y mater yn ddamcaniaethol neu'n anuniongyrchol. Trafodir dau fecanwaith gwahanol yn y llenyddiaeth: ariannu, lle mae Treth Gwerth Tir yn darparu sylfaen refeniw i ariannu seilwaith, a chymhelliant, lle mae enillion refeniw disgwylidig yn annog llywodraethau (lleol) i fuddsoddi. Mae'r rhan fwyaf o astudiaethau yn canolbwyntio ar y cyntaf, gydag ychydig o dystiolaeth bod yr ail yn gweithredu yn ymarferol.

Mae tystiolaeth ar gyfer Treth Gwerth Tir fel offeryn ariannu yn gymedrol ond yn gliriach. Sefydlogodd refeniw yn Nhiriogaeth Prifddinas Awstralia yn dilyn diwygio trethi presennol,⁵⁵ sy'n awgrymu mwy o ragweladwyedd cyllidol - er nad oedd tystiolaeth o newid mewn buddsoddiad gan y llywodraeth. Yn Taiwan, roedd cynnydd mewn gwerth tir yn gwella refeniw tymor byr yn gymedrol, ond roedd ei effaith ar berfformiad ariannol cyffredinol yn gyfyngedig, yn bennaf gan fod treth tir yn dal i gynrychioli cyfran fach o incwm lleol.⁵⁶

Pan archwilir y cysylltiad rhwng Treth Gwerth Tir a buddsoddiad gyda chymhelliant, **mae'r cysylltiad yn ymhlwg i raddau helaeth.** Mae astudiaeth efelychu ar gyfer dinasoedd Minnesota (UDA) yn awgrymu y gallai Treth Gwerth Tir gefnogi datblygiad trafndiaeth,⁵⁷ ond mae hyn yn adlewyrchu ymddygiad datblygwyr dan amodau refeniw-niwtral yn hytrach nag ymatebion buddsoddi'r llywodraeth. Yn yr un modd, canfu gwaith ymchwil fod agosrwydd at arosfannau bysiau wedi codi prisiau eiddo yng Nghaerdydd, sy'n awgrymu potensial i Dreth Gwerth Tir gasglu rhywfaint o'r cynnydd hwnnw,⁵⁸ ond ni wnaeth yr astudiaeth brofi a fyddai Treth Gwerth Tir yn arwain at fuddsoddiad cyhoeddus ychwanegol. Yn y ddau achos, mae achosiaeth yn ymestyn o fuddsoddiad cyhoeddus i gynnydd mewn gwerth tir, ond nid yw'n gallu ymestyn i ddangos y gwrthwyneb.

Mae gwaith ymchwil ansoddol yn tanlinellu'r un cyfyngiadau. Canfu cyfweiliadau gydag arbenigwyr o Gymru bod swyddogion yn gweld potensial damcaniaethol i Dreth Gwerth Tir ailgylchu gwerth cyhoeddus i fuddsoddiad newydd, ond roeddent yn amau a fyddai refeniw yn cael ei neilltuo at y diben hwn mewn gwirionedd.⁵⁹

Yn gyffredinol, **nid yw'r llenyddiaeth yn darparu unrhyw dystiolaeth empirig uniongyrchol bod Treth Gwerth Tir yn arwain at fwy o fuddsoddiad cyhoeddus neu well buddsoddiad cyhoeddus yn ymarferol.** Yn hytrach, mae'r dystiolaeth yn

⁵⁵ Murray, C. (2016). The first interval: Evaluating ACT's land value tax transition. <https://doi.org/10.31219/osf.io/54q68>.

⁵⁶ Liu, D.-Y., Yao, H.-H., Lu, W.-M., & Lin, C.-H. (2020). Impulse response function analysis of the impacts of land value-added tax policy on government performance. <https://doi.org/10.1002/mde.3156>.

⁵⁷ Junge, J. R., & Levinson, D. (2012). Financing transportation with land value taxes: Effects on development intensity. <https://doi.org/10.5198/jtlu.v5i1.148>.

⁵⁸ Wang, Y., Potoglou, D., Orford, S., & Gong, Y. (2015). Bus stop, property price and land value tax: A multilevel hedonic analysis with quantile calibration. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.07.017>.

⁵⁹ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>.

cyd-fynd â thuedd ehangach tuag at fecanweithiau casglu gwerth tir sydd wedi'u targedu'n fwy manwl, lle mae cynnydd yn cael ei adennill o ddatblygiadau penodol, yn hytrach nag effeithiau trethiant cyffredinol. Mae astudiaethau hefyd yn canolbwyntio'n helaeth ar gyd-destunau trafndiaeth fetropolitanadd, gan adael bylchau mawr wrth ddeall sut y gallai Treth Gwerth Tir weithredu mewn canolfannau llai neu ranbarthau gwledig.

4.3. Tystiolaeth ar gyfer honiadau ecwiti

4.3.1. A yw Treth Gwerth Tir yn atal hapfuddsoddiad mewn tir?

Canfu'r adolygiad 19 astudiaeth a oedd yn rhoi sylw i'r honiad hwn, ond ychydig iawn a oedd yn archwilio hapfuddsoddiad yn uniongyrchol. Yr her ganolog yw bod hapfuddsoddi'n ymddygiad sy'n anaml yn cael ei ddatgelu ac yn aml yn anhryloyw. Dim ond trwy ddirprwyon megis tir gwag a chanlyniadau dilynol ar y farchnad y gall ymchwilyr fel arfer amcangyfrif hapfuddsoddiad.

Ar draws yr astudiaethau, **mae'r canfyddiad bod Treth Gwerth Tir yn cynyddu'r baich treth ar dir gwag neu dir sy'n cael ei danddefnyddio yn gyson.** Er enghraifft, mae astudiaethau efelychu ar gyfer dinasoedd yr Unol Daleithiau yn canfod y byddai perchnogion parseli gwag yn wynebu rhwymedigaethau uwch o dan y Dreth Gwerth Tir,⁶⁰ gydag effeithiau tebyg yn cael eu hadrodd yn dilyn diwygiadau yn Awstralia.⁶¹ Mae'r canfyddiadau hyn yn cyd-fynd â'r disgwyliad y byddai Treth Gwerth Tir yn cynyddu costau dal tir, ac yn rhoi hygyrdd i'r honiad bod hyn yn gweithio er mwyn rhwystro hapfuddsoddiad - ond nid ydynt yn dangos bod ymddygiad hapfuddsoddi'n newid mewn gwirionedd mewn ymateb i hynny.

Lle mae'r Dreth Gwerth Tir wedi cael ei gweithredu, **mae canlyniadau'n gymysg.** Yn Tallinn, Estonia, roedd hapfuddsoddiad posibl ar gyfer defnydd tir megis meysydd parcio arwynebol ar safleoedd blaenllaw yn dal i ddigwydd er gwaetha'r Dreth Gwerth Tir, o bosibl o ganlyniad i gyfraddau treth effeithiol isel.⁶² Mae astudiaeth cyfres amser o farchnad eiddo Estonia wedi awgrymu y gallai prisio tir yn amlach fod wedi cymedroli chwyddiant prisiau hapfuddsoddi.⁶³ Yn Japan, ymddengys bod cyfraddau treth tir sy'n gostwng wedi ymhelaethu ar gylchoedd hapfuddsoddi,⁶⁴ sy'n awgrymu y gall trethi sydd wedi'u cynllunio neu eu gweithredu'n wael waethygu anwadalrwydd y farchnad.

⁶⁰ Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Connecticut's land value taxation public act: Who would bear the burden? <https://doi.org/10.1080/10835547.2017.12091463>. Vincent, J. (2012). Neighborhood revitalization and new life: A land value taxation approach. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.2012.00849.x>.

⁶¹ Murray, C. K., & Hermans, J. (2021). Land value is a progressive and efficient property tax base: Evidence from Victoria. <https://search.informit.org/doi/abs/10.3316/informit.272682180609940>.

⁶² Wenner, F. (2018). Sustainable urban development and land value taxation: The case of Estonia. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.08.031>.

⁶³ Cocconcelli, L., & Medda, F. R. (2013). Boom and bust in the Estonian real estate market and the role of land tax as a buffer. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.04.007>.

⁶⁴ Alpanda, S. (2012). Taxation, collateral use of land, and Japanese asset prices. <https://doi.org/10.1007/s00181-011-0498-4>.

Cyfeiriwyd at safonau gorfodi gwael fel y prif achos dros dreth tir gwag yn cynhyrchu canlyniadau gwan yn São Paulo, Brasil, lle mai dim ond 15% o barseli hyfyw a ddatblygwyd o fewn pedair blynedd.⁶⁵

Mae tystiolaeth o Awstralia rhywfaint yn fwy calonogol. Adroddwyd twf prisiau arafach a throsiant buddsoddwyr llai yn y blynyddoedd cynnar yn dilyn diwygiadau treth yn Nhiriogaeth Prifddinas Awstralia,⁶⁶ gyda chyfran buddsoddwyr o bryniannau eiddo yn gostwng o 40% i 22% rhwng 2012-2020.⁶⁷ Mae'r tueddiadau hyn yn gyson gyda llai o weithgarwch hapfuddsoddi, ond mae absenoldeb data ymddygiadol a ffactorau dryslyd eraill posibl (megis rheoliadau credyd) yn golygu bod y **dystiolaeth yn dal i fod yn amgylchiadol**.

Mae cyfweiliadau ansoddol yn ychwanegu dyfnder, ond ychydig iawn o gadarnhad empirig. Yng Nghymru, roedd arbenigwyr cynllunio a datblygu'n rhagweld mai dim ond **cyfraddau treth** uchel - ac anodd o bosibl - fyddai'n atal hapfuddsoddi mewn tir.⁶⁸ Roeddent hefyd yn ystyried bod ymddygiad hapfuddsoddi wedi'i gydblethu gyda systemau ariannol a rheoleiddio y tu hwnt i gyrraedd trethiant. Yng Nghanada, roedd swyddogion trefol yn fwy cadarnhaol, ond roedd datblygwyr yn amau bod hapfuddsoddi'n fater sylweddol yn lleol.⁶⁹

Ar y cyfan, mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gall Treth Gwerth Tir gynyddu'r gost o ddal tir gwag neu dir sy'n cael ei danddefnyddio, ond nid yw'n dangos yn gadarn bod ymddygiad hapfuddsoddi'n newid mewn ymateb i hynny. Mae'n ymddangos bod effeithiau'n **dibynnu ar gyfraddau uchel, ailbrisio aml, a gorfodi cadarn**, sy'n aml yn amodau anodd eu cynnal o safbwynt gwleidyddol a gweinyddol. Mae hapfuddsoddi ei hun yn amrywio ar draws marchnadoedd ac ardaloedd daearyddol, a gallai adlewyrchu ffactorau ariannol neu gynllunio na all trethiant ei ben ei hun fynd i'r afael â nhw. Yn fyr, er bod dadleuon yn ymwneud â gwrth-hapfuddsoddi'n dal i fod yn ganolog i eiriolaeth Treth Gwerth Tir, mae'r sylfaen empirig yn denau ac yn ddibynnol ar ddirprwyon ar gyfer ymddygiad (a allai fod o ganlyniad ffactorau eraill). Gallai Treth Gwerth Tir weithredu fel mecanwaith rhannol ar gyfer rhwystro tir rhag cael ei ddal yn ôl yn hytrach nag ateb dibynadwy.

⁶⁵ Dyca, B. (2018). Land value taxation and land speculation: The case of São Paulo, Brazil. <https://thesis.eur.nl/pub/46412>.

⁶⁶ Murray, C. (2016). The first interval: Evaluating act's land value tax transition. <https://doi.org/10.31219/osf.io/54q68>.

⁶⁷ Smith, W. & J. Hermans (2020). The second interval: Evaluating the ACT's 20 year Land Value Taxation transition after 8 years. <https://www.prosper.org.au/2020/10/the-second-interval-the-evaluation-in-brief/>.

⁶⁸ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>.

⁶⁹ Barbu, D. (2013). Studies and researches regarding the urban policies impact on land valuation. <https://doi.org/10.13128/Aestimium-13131>

4.3.2. A yw Treth Gwerth Tir yn casglu cynnydd mewn gwerth nas enillwyd?

Nododd yr adolygiad 21 astudiaeth sy'n mynd i'r afael â'r honiad hwn, er bod y mwyafrif yn gwneud hynny yn normadol yn hytrach nag yn empirig. Y rhagdybiaeth gyffredin yw bod pob cynnydd mewn gwerth tir yn enillion 'heb eu hennill' ac felly'n drethadwy, ond ychydig iawn o astudiaethau sy'n ymchwilio sut neu a fyddai'r Dreth Gwerth Tir yn cipio enillion o'r fath mewn gwirionedd.

Dim ond ychydig o astudiaethau sy'n gwneud cysylltiad penodol rhwng enillion gwerth tir a gweithredu cyhoeddus, megis astudiaeth a oedd yn nodi bod prisiau eiddo wedi codi gydag agosrwydd at arosfannau bysiau yng Nghaerdydd.⁷⁰ Mae gwaith empirig yn **tueddu i fesur newid gwerth tir yn hytrach nag effeithiolrwydd trethiant** wrth adennill cynnydd. Mae rhai astudiaethau'n dod i'r casgliad y gall gwerthoedd cynyddol gynnal refeniw lleol. Er enghraifft, canfu dadansoddiad o fwrdeistrefi Pennsylvania (UDA) fod cynyddu cyfran y dreth tir yn cydberthyn â gwerthoedd tir uwch.⁷¹ I'r gwrthwyneb, roedd gwaith modelu ar gyfer Tsieina yn rhagweld y byddai cyflwyno Treth Gwerth Tir yn gostwng prisiau tir,⁷² gan awgrymu y byddai rhan o werth y tir yn cael ei amsugno gan y dreth. Mae astudiaethau eraill yn rhybuddio am risgiau anwadalrwydd. Canfu dadansoddiad yn Arizona (UDA) fod gwerthoedd tir wedi adfer yn arafach na phrisiau tai yn dilyn argyfwng ariannol 2008.⁷³

Mae achosion yn y byd go iawn hefyd yn **codi amheuan am ddigonolrwydd**. Yn Nhiriogaeth Prifddinas Awstralia, canfu dadansoddiad bod tirlfeddianwyr wedi ennill cyfartaledd o AUD63,681 mewn gwerth tir rhwng 2012-2020 ac wedi talu AUD15,039 ar gyfartaledd mewn treth,⁷⁴ sy'n awgrymu enillion gweddilliol sylweddol heb eu trethu. Mae canfyddiadau tebyg o Japan⁷⁵ a Taiwan⁷⁶ yn dangos bod cyfraddau treth effeithiol isel yn casglu'r cynnydd lleiaf mewn gwerth. Mae cyfweliadau arbenigol yn atgyfnerthu'r pwynt hwn. Roedd ymatebwyr yng Nghymru'n dadlau y byddai codi Treth Gwerth Tir ar werthoedd defnydd presennol yn hytrach na *phosibl* yn lliniaru canlyniadau'n ymarferol, ac roeddent yn awgrymu y gallai offerynnau casglu gwerth wedi'u targedu fod yn fwy effeithiol.⁷⁷

⁷⁰ Wang, Y., Potoglou, D., Orford, S., & Gong, Y. (2015). Bus stop, property price and land value tax: A multilevel hedonic analysis with quantile calibration. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.07.017>

⁷¹ Yang, Z. (2018). Differential effects of land value taxation. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.11.002>

⁷² Zhu, G., & Dale-Johnson, D. (2020). Transition to the property tax in China: A dynamic general equilibrium analysis. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.103214>

⁷³ Larson, W. D., & Shui, J. (2022). Land valuation using public records and kriging: Implications for land versus property taxation in cities. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101871>

⁷⁴ Smith, W. & J. Hermans (2020). The second interval: Evaluating the ACT's 20 year Land Value Taxation transition after 8 years. <https://www.prosper.org.au/2020/10/the-second-interval-the-evaluation-in-brief/>.

⁷⁵ Alpanda, S. (2012). Taxation, collateral use of land, and Japanese asset prices. <https://doi.org/10.1007/s00181-011-0498-4>.

⁷⁶ Lin, T.-C., & Cheng, Y.-T. (2016). The missing public interest in land: Auctions of public land in Taipei city. <https://doi.org/10.1142/S1013251116400038>

⁷⁷ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>.

Mae astudiaethau yn pwysleisio bod **ymarfer prisio yn dyngedfennol**. Yn Estonia, roedd asesiadau a oedd wedi dyddio'n cyfyngu ar allu'r Dreth Gwerth Tir i ymateb i gylchoedd y farchnad.⁷⁸ Canfu astudiaeth yn Jamaica, lle mae Treth Gwerth Tir yn cael ei weithredu, fod ailbrisio'n cynyddu rhwymedigaethau, ond bod capiau'n gwanhau'r effaith.⁷⁹

Gyda'i gilydd, mae'r canfyddiadau'n tanlinellu bod gallu'r Dreth Gwerth Tir i gasglu cynnydd mewn gwerth heb ei ennill yn dibynnu llai ar degwch cysyniadol nag ar ddyluniad cyfraddau ymarferol, amllder ailbrisio, a goddefgarwch gwleidyddol ar gyfer cynyddu biliau treth. Er bod yr egwyddor bod treth ar werth tir yn dreth ar gynnydd heb ei ennill yn dal ei dir, mae'r rhan fwyaf o astudiaethau empirig yn dangos mai **dyluniad a gweithrediad sy'n pennu a yw cynnydd heb ei ennill yn cael ei drethu'n effeithiol, ac i ba raddau**.

4.3.3. A yw'r Dreth Gwerth Tir yn gweithredu fel treth gynyddraddol?

Mae'r dystiolaeth ynghylch a yw'r Dreth Gwerth Tir yn fwy cynyddraddol yn ymarferol na threthi eiddo confensiynol yn gymysg. Canfu'r adolygiad 21 astudiaeth sy'n archwilio'r mater i ryw raddau. Er bod y rhan fwyaf o astudiaethau yn canfod y *gallai* Treth Gwerth Tir symud beichiau treth tuag at berchnogion cyfoethocach neu dir uchel ei werth, mae'r canlyniad hwn yn parhau i fod yn **ddibynnol iawn ar ddyluniad treth a'r berthynas rhwng perchnogaeth tir ac incwm**.

Mae sawl astudiaeth yn dod i'r casgliad bod ailddosbarthu gofodol – **symud beichiau treth o ardaloedd tlotach i ardaloedd cyfoethocach** – yn arwydd o system fwy cynyddraddol. Er enghraifft, canfu dadansoddiad yn nhalaith Victoria yn Awstralia bod ardaloedd incwm uwch yn dueddol o gael cymarebau safleoedd i werth cyfalaf uwch, gan awgrymu bod Treth Gwerth Tir yn effeithio'n drymach arnynt.⁸⁰ Canfu gwaith modelu ar Dreth Gwerth Tir refeniw-niwtral ddamcaniaethol ar gyfer dinas yn Ontario (Canada) y byddai rhwymedigaethau treth yn gostwng mewn ardaloedd tlotach yng nghanol y ddinas ac yn cynyddu mewn parthau maestrefol mwy cyfoethog.⁸¹ Mae'r astudiaethau hyn yn cefnogi'r farn y gallai Treth Gwerth Tir **wella ecwiti gofodol**, ond nid ydynt yn gallu dangos a yw cynnydd neu ostyngiad treth yn ôl ardal yn trosi'n fwy o degwch rhwng aelwydydd.

Mae cyfres lai o astudiaethau'n ystyried yr elfen **gynyddraddol ar raddfa'r aelwyd**. Roedd astudiaeth efelychu yn Texas (UDA) yn rhagweld y byddai symudiad refeniw-niwtral i Dreth Gwerth Tir yn lleihau rhwymedigaeth ar gyfer tua 85% o aelwydydd, yn

⁷⁸ Cocconcelli, L., & Medda, F. R. (2013). Boom and bust in the Estonian real estate market and the role of land tax as a buffer. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.04.007>.

⁷⁹ Sjoquist, D. L. (2005). An analysis of the Jamaican land value tax rate structure. <https://ideas.repec.org/p/ays/ispwps/paper0508.html>.

⁸⁰ Murray, C. K., & Hermans, J. (2021). Land value is a progressive and efficient property tax base: Evidence from Victoria. <https://search.informit.org/doi/abs/10.3316/informit.272682180609940>.

⁸¹ Spinney, J. E. L., & Kanaroglou, P. S. (2012). Municipal taxation and social exclusion: Examining the spatial implications of taxing land instead of capital. <https://www.jstor.org/stable/26193881>

bennaf drwy gynyddu baich ar eiddo gwerth uwch a thir di-breswyl.⁸² Byddai eiddo mwy yn wynebu cynnydd cymedrol. Canfu dadansoddiad o gofrestrau treth eiddo yn Pennsylvania fod aelwydydd incwm isel yn wynebu biliau cyfartalog is ar ôl cyflwyno treth gyfradd rannol,⁸³ er nad oedd yr astudiaeth wedi cynnal profion dosbarthu.

Mae gwaith arall yn cymhlethu'r **rhagdybiaeth o berthynas gyffredinol, sefydlog rhwng gwerth tir ac incwm cartref**. Canfu dadansoddiad meintiol o sampl gynrychioliadol o aelwydydd yr Almaen, er bod tir wedi'i ddosbarthu'n fwy anghyfartal nag eiddo, nad yw anghydraddoldebau mewn perchnogaeth yn cyd-fynd yn ddigon agos ag anghydraddoldebau mewn incwm er mwyn i Dreth Gwerth Tir fod yn fwy cynyddraddol na'r dreth eiddo bresennol ar raddfeydd rhanbarthol a chenedlaethol.⁸⁴ Mae astudiaethau ansoddol yn adleisio'r pryder hwn. Roedd arbenigwyr yng Nghymru'n nodi'r broblem "cyfoethog o ran asedau, tlawd o ran arian parod", ac yn pwysleisio y gallai perchentywyr hŷn neu incwm is wynebu rhwymedigaethau uwch heb gynlluniau gohirio neu ryddhad.⁸⁵ Mae'r canfyddiadau hyn yn dangos bod gwerth tir ac incwm yn ddirprwyon amherffaith i'w gilydd, gan gyfyngu ar faint y gall Treth Gwerth Tir hyrwyddo ecwiti ar ei ben ei hun.

Mae rhai astudiaethau'n tanlinellu bod yr elfen **gynyddraddol yn deillio o'r dewisiadau dylunio polisi**, yn hytrach nag ar y sylfaen dreth ar dir ei hun. Yn nhalaith Victoria yn Awstralia, canfu gwaith modelu ar ddiwygiadau posibl i dreth tir y dreth stamp a Threth Gwerth Tir y byddai'r baich yn cael ei symud tuag at ardaloedd canol dinas gwerth uchel.⁸⁶ Yn Nhiriogaeth Prifddinas Awstralia, awgrymodd dadansoddiad yn dilyn diwygiadau fod chwartelau incwm uwch yn cyfrannu cyfran fwy o gyfanswm y dreth oherwydd dyluniad cyfradd fwy cynyddraddol.⁸⁷ Mae prisio hefyd yn bwysig. Canfu dadansoddiad o asesiadau cyfradd rannol yn Connecticut (UDA) fod eiddo gwerth is yn cael eu gor-asesu yn amlach,⁸⁸ gan erydu bwriad teg.

Yn gyffredinol, mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn fwy cynyddraddol na threthi eiddo presennol yn derbyn **cefnogaeth amodol**. Mae'r rhan fwyaf o dystiolaeth yn dangos, pan fo Treth Gwerth Tir yn cael ei dylunio a'i gweithredu'n effeithiol, mae'n gallu symud beichiau treth tuag at dir gwerth uwch ac ardaloedd mwy cyfoethog. Fodd bynnag, mae tystiolaeth uniongyrchol o ailddosbarthu ar lefel aelwydydd yn brin. Ar ben hynny, mae'r

⁸² Plummer, E. (2009). Evidence on the distributional effects and administrative feasibility of a land value tax: Who wins, who loses, and can it happen? <http://www.jstor.org/stable/resrep18297>. Plummer, E. (2010). Evidence on the distributional effects of a land value tax on residential households. <https://doi.org/10.17310/ntj.2010.1.03>.

⁸³ Vincent, J. (2012). Neighborhood revitalization and new life: A land value taxation approach. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.2012.00849.x>.

⁸⁴ Barbosa, R., & Skipka, S. (2019). Tax Housing or Land? Distributional Effects of Property Taxation in Germany <https://doi.org/10.2139/ssrn.3523544>.

⁸⁵ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>.

⁸⁶ Wood, G. et al. (2012). The spatial and distributional impacts of the Henry Review recommendations on stamp duty and land tax. <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/182>.

⁸⁷ Smith, W. & J. Hermans (2020). The second interval: Evaluating the ACT's 20 year Land Value Taxation transition after 8 years. <https://www.prosper.org.au/2020/10/the-second-interval-the-evaluation-in-brief/>.

⁸⁸ Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Where in Connecticut is the best location for a split tax? An analysis of land assessment equity in several cities. <https://doi.org/10.3390/buildings7040108>.

canlyniadau hyn yn dibynnu'n fawr ar ddyluniad cyfraddau ac ansawdd prisio, yn ogystal â strwythurau perchnogaeth lleol. Mae cyd-destun a dyluniad yn bwysig, ac mae risg o hyd y gallai Treth Gwerth Tir wedi'i gweithredu'n wael ailadrodd neu hyd yn oed waethygu anghydraddoldebau.

4.3.4. A yw'r Dreth Gwerth Tir yn lleihau anghydraddoldeb economaidd-gymdeithasol?

Canfu'r adolygiad 25 astudiaeth sy'n mynd i'r afael â'r honiad, ond ychydig iawn sy'n mesur anghydraddoldeb yn uniongyrchol. Yn nodweddiadol, mae astudiaethau yn casglu canlyniadau ar gyfer anghydraddoldeb o ddosbarthiad beichiau treth neu driniaeth treth gymharol tir preswyl, masnachol a gwag.

Mae rhai astudiaethau'n nodi **effeithiau ailddosbarthu posibl** a allai leihau anghydraddoldeb mewn egwyddor. Yn Ontario er enghraifft, roedd gwaith modelu ar gyfer Treth Gwerth Tir refeniw-niwtral yn rhagweld rhwymedigaethau treth is mewn ardaloedd tlotach ac uwch mewn maestrefi cyfoethocach.⁸⁹ Yn dilyn diwygiadau yn Awstralia, canfuwyd bod aelwydydd gydag incwm uwch yn cyfrannu cyfran fwy o dreth, a bod rhentwyr incwm is i'w gweld yn gwneud enillion cymedrol.⁹⁰ Er bod y dadansoddiadau hyn yn rhoi hygyrdd, nid ydynt yn olrhain sut mae newidiadau treth yn effeithio ar les yr aelwyd na chanlyniadau anghydraddoldeb ehangach. Mae hyn i raddau helaeth oherwydd bod angen integreiddio data cymhleth er mwyn cysylltu rhwymedigaeth treth gyda mesurau incwm a chyfoeth.⁹¹

Lle mae effeithiau ar aelwydydd yn cael eu harchwilio yn uniongyrchol, mae'r **canlyniadau'n gymedrol** a gallant fod yn amwys. Canfu astudiaethau efelychu ar gyfer Texas (UDA) ostyngiadau treth cyfartalog ar gyfer eiddo preswyl o dan Dreth Gwerth Tir ddamcaniaethol, ond roeddent hefyd yn rhagweld y gallai cyfran sylweddol o eiddo gwerth is wynebu cynnydd yn y tymor byr.⁹² Yn yr un modd, roedd astudiaeth efelychu ar gyfer Virginia yn rhagweld llai o rwymedigaeth treth ar gyfer aelwydydd incwm is.⁹³ Yn Nhiriogaeth Prifddinas Awstralia, gwelwyd mwy o sefydlogrwydd tai a chyfran uwch o brynwyr tro cyntaf yn dilyn diwygiadau.⁹⁴ Fodd bynnag, ni all

⁸⁹ Spinney, J. E. L., & Kanaroglou, P. S. (2012). Municipal taxation and social exclusion: Examining the spatial implications of taxing land instead of capital. <https://www.jstor.org/stable/26193881>

⁹⁰ Murray, C. K., & Hermans, J. (2021). Land value is a progressive and efficient property tax base: Evidence from Victoria. <https://search.informit.org/doi/abs/10.3316/informit.272682180609940>. Smith, W. & J. Hermans (2020). The second interval: Evaluating the ACT's 20 year Land Value Taxation transition after 8 years. <https://www.prosper.org.au/2020/10/the-second-interval-the-evaluation-in-brief/>.

⁹¹ Sjoquist, D. L. (2007). How should land be taxed? Analyzing the Jamaican land value tax. <https://doi.org/10.1177/1091142106290454>

⁹² Plummer, E. (2009). Evidence on the distributional effects and administrative feasibility of a land value tax: Who wins, who loses, and can it happen? <http://www.jstor.org/stable/resrep18297>

⁹³ Bowman, J. H., & Bell, M. E. (2008). Distributional consequences of converting the property tax to a land value tax: Dyblygu ac ymestyn Lloegr a Zhao. <https://doi.org/10.17310/ntj.2008.4.02>.

⁹⁴ Murray, C. (2016). The first interval: Evaluating ACT's land value tax transition. <https://doi.org/10.31219/osf.io/54q68>.

canfyddiadau rhagfynegol ymestyn y tu hwnt i rwymedigaeth treth, ac mae canlyniadau arsylwadol yn anodd eu trosi'n ostyngiadau mesuradwy mewn anghydraddoldeb.

Mae rhai astudiaethau'n dangos bod **canlyniadau dosbarthu yn dibynnu ar strwythurau marchnad a pherchnogaeth leol**. Yn yr Almaen, mae dadansoddiad sy'n dangos nad yw anghydraddoldebau mewn perchnogaeth tir yn cyd-fynd yn agos ag anghydraddoldebau mewn incwm⁹⁵ yn codi cwestiynau ynghylch pa ganlyniadau economaidd-gymdeithasol y gallai'r Dreth Gwerth Tir fynd i'r afael â nhw. Mae ymchwil ansoddol yn atgyfnerthu'r pwynt hwn, gydag arbenigwyr o Gymru a gyfwelwyd yn amau y gallai Treth Gwerth Tir lleihau anghydraddoldebau'n sylweddol o ystyried gwahaniaethau gofodol mewn gwerthoedd tir ac incwm, yn enwedig rhwng ardaloedd gwledig a threfol.⁹⁶

Ar y cyfan, mae'r honiad bod Treth Gwerth Tir yn lleihau anghydraddoldeb economaidd-gymdeithasol yn parhau i fod yn wan oherwydd bod y rhan fwyaf o astudiaethau o reidrwydd yn **dibynnu ar arsylwadau tymor byr neu ddirprwyon gofodol yn hytrach na mesurau uniongyrchol o newid economaidd-gymdeithasol** dros amser. Efallai y bydd Treth Gwerth Tir yn ailddosbarthu beichiau treth mewn ffyrdd sy'n gyson â mwy o degwch, ond mae tystiolaeth glir o lai o anghydraddoldeb yn brin.

4.4. Cyfleoedd ar gyfer ymchwil pellach

Mae'r meysydd allweddol ar gyfer gwaith pellach yn cynnwys atgyfnerthu tystiolaeth achosol ar gyfer canlyniadau Treth Gwerth Tir, adeiladu tystiolaeth ar gyfer cyd-destunau nad ydynt yn drefol, ac archwilio sut mae Treth Gwerth Tir yn gweithredu o fewn systemau sefydliadol a threth ehangach. Mae mynd i'r afael â bylchau mewn tystiolaeth empirig yn bwysig oherwydd er bod dadleuon effeithlonrwydd ac ecwiti dros Dreth Gwerth Tir yn hirsefydlog ac yn berswadiol o safbwynt damcaniaethol, ni allant fodloni gofynion gwneud penderfyniadau oni bai eu bod yn cael eu cyfateb gan **dystiolaeth gredadwy a chymharol o sut mae Treth Gwerth Tir yn perfformio mewn lleoedd go iawn**, o dan amodau a chyfyngiadau go iawn. Heb gryfhau'r sylfaen dystiolaeth empirig, mae dadleuon ynghylch Treth Gwerth Tir yn debygol o aros yn gylchol - ailadrodd egwyddorion yn hytrach nag ymgysylltu ag ymarfer.

Mae'r cyfleoedd canlynol ar gyfer ymchwil bellach yn codi o'r adolygiad.

1. Atgyfnerthu tystiolaeth achosol ar ymatebion ymddygiadol.

Ar draws hawliadau effeithlonrwydd ac ecwiti, mae diffyg nodi achosol yn dal i fod yn gyfyngiad allweddol. Hyd yn hyn, ychydig o astudiaethau sydd wedi

⁹⁵ Barbosa, R., & Skipka, S. (2019). Tax Housing or Land? Distributional Effects of Property Taxation in Germany <https://doi.org/10.2139/ssrn.3523544>

⁹⁶ Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. <https://doi.org/10.3390/land12061152>

gallu gwahanu effeithiau Treth Gwerth Tir oddi wrth ffactorau'r farchnad neu gynllunio'n ehangach. Mae angen y canlynol o hyd:

- a. **Dyluniadau lled-arbrofol** (megis astudiaethau gwahaniaeth-mewn-gwahaniaeth neu reolaeth synthetig) gan ddefnyddio data gweinyddol o awdurdodaethau sy'n ymgymryd â diwygiadau.
- b. **Data hydredol** o ganlyniad i arsylwi yn hytrach na gwaith modelu rhagfynegol sy'n gallu cysylltu canlyniadau defnydd tir, trafodion ar y farchnad, a dangosyddion perthnasol eraill gyda diwygio treth.
- c. **Dyluniadau astudiaeth sy'n gallu arsylwi ymddygiad gwirioneddol** (megis trosiant, cyfnodau dal, ac amseroedd datblygu) yn hytrach na thybio ymddygiad o gyfraddau treth neu rywmedigaethau yn unig.

2. Gwella tystiolaeth ofodol, yn enwedig ar gyfer cyd-destunau gwledig, ymylol a / neu le mae'r galw'n isel.

Mae'r sylfaen dystiolaeth bresennol yn canolbwyntio ar yr elfen drefol yn bennaf. Mae honiadau ar gyfer defnydd tir effeithlon a llai o hapfuddsoddi'n seiliedig yn benodol ar ragdybiaethau sydd fwyaf tebygol o barhau mewn marchnadoedd lle mae'r galw'n uchel. Mae hyn yn gadael bylchau sylweddol mewn gwybodaeth am effeithiau Treth Gwerth Tir y tu hwnt i'r cyd-destunau hyn. Mae angen gwaith ymchwil pellach i ddarparu:

- a. **Asesiadau empirig o Dreth Gwerth Tir mewn ardaloedd gwledig, trefi bach a/neu ardaloedd gwerth is** lle disgwylir i gymhellion fod yn wannach neu weithredu'n wahanol.
- b. **Gwaith cymharol ar ryngweithiadau Treth Gwerth Tir** gyda gwahanol batrymau defnydd tir a deiliadaeth a systemau cynllunio gofodol.
- c. Astudiaethau sy'n archwilio **effeithiau dosbarthu rhyng-ranbarthol**, gan gynnwys a fyddai Treth Gwerth Tir yn gwaethygu neu'n lliniaru anghydraddoldebau gofodol o dan y trefniadau presennol ar gyfer ymreolaeth gyllidol is-genedlaethol.

3. Profi dolenni adborth buddsoddi cyhoeddus.

Canfu'r adolygiad ychydig iawn o dystiolaeth yn y byd go iawn bod Treth Gwerth Tir yn cymell buddsoddiad cyhoeddus - dim ond ei bod yn gallu helpu i'w ariannu. Gallai gwaith ymchwil pellach archwilio'r canlynol:

- a. **P'un a yw graddau mabwysiadu'r Dreth Gwerth Tir neu newidiadau cyfradd yn cydberthyn â newidiadau mewn gwariant cyfalaf lleol**, ac o dan ba amodau.
- b. **P'un a yw Treth Gwerth Tir yn arwain at fuddsoddiad seilwaith wedi'i dargedu'n well** neu a yw mewn perygl o freintio ardaloedd gyda'r potensial gorau ar gyfer cynnydd mewn gwerth.
- c. **Rhyngweithiadau gyda mecanweithiau eraill sy'n casglu gwerth**, a allai ddarparu llwybrau clir ar gyfer profion empirig.

4. Deall goblygiadau ymarferol prisio.

Mae sawl honiad yn dibynnu ar brisiadau rheolaidd a chywir. Ceir tystiolaeth

bod arferion prisio'n gallu tanseilio effeithlonrwydd, ac o bosibl arwain at ganlyniadau anwastad. Mae angen gwaith ymchwil pellach ar y canlynol:

- a. **Sut a pham mae cywirdeb prisio'n amrywio**, ac i ba raddau mae hyn yn arwain at effeithiau nad ydynt yn digwydd ar hap (megis ar gyfer ardaloedd gwledig o'i gymharu ag ardaloedd trefol).
- b. **Hyfywedd gweinyddol a goblygiadau gwerth am arian** o ran cywirdeb ac amllder y prisiau gofynnol.
- c. **Goblygiadau dosbarthu seiliau prisio amgen**, megis y defnydd cyfredol yn erbyn y defnydd uchaf a'r defnydd gorau.

5. Datblygu tystiolaeth integredig, dulliau cymysg ar sut mae Treth Gwerth Tir yn gweithredu o fewn systemau sefydliadol.

Nid yw Treth Gwerth Tir yn gweithredu fel mecanwaith annibynnol. Mae tystiolaeth yn dangos bod effeithiau'n dibynnu ar farchnadoedd, systemau cynllunio, capasiti llywodraethu, a dichonoldeb gwleidyddol. Ceir cyfleoedd diddorol ar gyfer gwaith ymchwil yn y dyfodol er mwyn:

- a. **Defnyddio dulliau olrhain prosesau neu ethnograffeg sefydliadol** i archwilio sut mae cynllunio, prisio a systemau treth yn rhyngweithio gyda Treth Gwerth Tir yn ymarferol.
- b. Archwilio **economi wleidyddol dylunio treth**, megis gosod ardrethi ac esemptiadau, ac archwilio cyfyngiadau byd go iawn ar ddylunio Treth Gwerth Tir "delfrydol".
- c. **Archwilio dulliau hybrid** sy'n caniatáu ar gyfer gweithredu Treth Gwerth Tir mewn modd mwy dethol neu wedi'i dargedu, neu integreiddio Treth Gwerth Tir gyda diwygiadau eraill, er mwyn cael gwell dealltwriaeth o'r cyfuniadau a allai arwain at newid ystyrlon.

6. Archwilio canfyddiadau'r cyhoedd o Dreth Gwerth Tir.

Mae'r adolygiad yn nodi bod rhai canlyniadau'n dibynnu ar ddyluniadau polisi sy'n anodd o safbwynt gwleidyddol, megis rhwymedigaethau uchel ac ailbrizio rheolaidd. Heb ddealltwriaeth well o ganfyddiadau'r cyhoedd, mae Treth Gwerth Tir mewn perygl o ailadrodd dyluniadau damcaniaethol nad ydynt yn ymarferol i'w gweithredu na'u cynnal. Gallai gwaith ymchwil pellach archwilio'r canlynol:

- a. **Sut a pham mae canfyddiadau o degwch a thryloywder yn amrywio** ar draws gwahanol ddyluniadau o'r Dreth Gwerth Tir.
- b. **Sut mae canfyddiadau'n amrywio** rhwng perchnogion tir, tenantiaid, busnesau a sectorau'n seiliedig ar y tir, ac ar draws cyd-destunau gofodol gwledig a threfol.
- c. Ffyrdd o **fframio a chyfathrebu dewisiadau dylunio polisi Treth Gwerth Tir yn effeithiol**.

Mae'n bwysig cofio bod yr adolygiad hwn wedi'i **gyfyngu i astudiaethau sy'n archwilio Treth Gwerth Tir yn benodol**. Ceir **llenyddiaeth gysylltiedig a allai gynnig mewnwelediadau defnyddiol** i rai o'r honiadau a'r bylchau mewn tystiolaeth

a nodir yma. Er enghraifft, gallai gwaith ymchwil ar gasglu gwerth tir, ymddygiad datblygwyr, enillion cynllunio, cyllid seilwaith a dylunio a chyflawni trethiant lleol a/neu drethiant eiddo yn ehangach ddarparu mewnwelediadau cymharol ar newid cyllidol a rheoleiddio. Byddai ymchwil pellach ar Dreth Gwerth Tir yn elwa o **ddysgu gwersi o'r meysydd hyn gyda'i gilydd a nodi lle mae canfyddiadau'n drosglwyddadwy.**

5. Trafodaeth: Goblygiadau i Gymru

Roedd yr adran flaenorol yn asesu i ba raddau y mae'r prif honiadau effeithlonrwydd ac ecwiti a wneir o ran y Dreth Gwerth Tir yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth empirig. Roedd yn tynnu sylw at yr angen i ddeall yr amodau lle mae Treth Gwerth Tir yn gweithredu'n effeithiol, ac felly i ystyried i ba raddau y gellir cyflawni'r amodau hyn yn ymarferol, a'r cyfaddawdau sy'n codi. Mae'r drafodaeth hon bellach yn troi o'r sylfaen dystiolaeth i'w goblygiadau i Gymru, **gan ystyried nodweddion Cymreig** i archwilio **sut y gallai'r effeithiau a nodwyd yn y llenyddiaeth godi a lle mae'r canlyniadau yn debygol o gael eu cyfyngu.**

5.1. Nodweddion presennol yng Nghymru

Mae effeithiau Treth Gwerth Tir yn cael eu siapio nid yn unig gan ddyluniad treth, ond gan y cyd-destunau **economaidd-gymdeithasol, gofodol a sefydliadol** lle mae Treth Gwerth Tir yn cael ei gweithredu. Yng Nghymru, mae'r ffactorau cyd-destunol hyn yn nodweddiadol ac mae gwahaniaethau sylweddol ar draws y wlad hefyd. Mae deall nodweddion presennol yng Nghymru'n hanfodol er mwyn asesu sut y gallai canfyddiadau o'r dystiolaeth drosi'n ymarferol, a lle mae canlyniadau yng Nghymru'n debygol o wyro oddi wrth y rhai a welir mewn mannau eraill. Mae'r is-adran hon yn amlinellu'r nodweddion Cymreig sy'n berthnasol i weithredu Treth Gwerth Tir.

5.1.1. Y system dreth eiddo ddatganoledig bresennol

Mae trethi eiddo lleol yn ganolog i bolisi treth datganoledig Cymru ac fe'u defnyddir i ariannu llywodraeth leol, gan gyfrannu at wasanaethau cyhoeddus megis addysg, gofal cymdeithasol, casglu gwastraff, a phriffyrdd. Ceir dwy dreth eiddo leol yng Nghymru: Y Dreth Gyngor (ar eiddo preswyl) ac Ardrethi Annomestig (ar eiddo masnachol). Trosglwyddwyd cyfrifoldeb dros y trethi hyn i Gymru yn dilyn datganoli ym 1999, ac mae gan Gymru brif bwerau deddfwriaethol drostynt ers 2011.

Mae'r **Dreth Gyngor** yn cael ei gweinyddu gan y 22 awdurdod lleol yng Nghymru. Llywodraeth Cymru sy'n rheoli'r fframwaith cyfreithiol ar gyfer y Dreth Gyngor, ond mae pob awdurdod yn gosod ac yn casglu'r dreth yn ei ardal. Ar hyn o bryd, mae eiddo'n cael eu rhoi mewn bandiau'n seiliedig ar werthoedd marchnad a aseswyd yn 2003, gan wneud y Dreth Gyngor yn ffynhonnell refeniw sefydlog iawn. Mae'r Dreth Gyngor

yn ariannu tua 15% o wariant gan awdurdodau ar gyfartaledd.⁹⁷ Mae hyn yn wahanol i Loegr, lle mae llai o ddyraniad cyllid canolog yn golygu bod trethi lleol yn chwarae rhan fwy. Yn 2024 pasiodd Llywodraeth Cymru ddiwygiadau gyda'r nod o wneud y system yn decach ac yn fwy cynyddraddol. Mae'r rhain yn cynnwys ailbrisio a diwygio'r system fandio yn 2028, gydag ailbrisiadau wedi'u cynllunio bob 5 mlynedd wedi hynny.⁹⁸ Mae Cynllun Gostyngiadau'r Dreth Gyngor presennol i ddarparu rhyddhad i aelwydydd incwm isel, a gall awdurdodau lleol osod premiwm ar gartrefi gwag ac ail gartrefi hirdymor.

Mae Llywodraeth Cymru unwaith eto yn rheoli'r fframwaith ar gyfer **Ardrethi Annomestig**, ac awdurdodau lleol sy'n delio â bilio a chasglu. Fodd bynnag, yn wahanol i'r Dreth Gyngor, mae'r refeniw yn cael ei gyfuno'n genedlaethol ac yna'n cael ei ailddosbarthu i awdurdodau fel rhan o'r setliad cyllido llywodraeth leol sy'n seiliedig ar anghenion. Bwriad y cronni hwn yw bod o fudd i awdurdodau gyda seiliau treth gwannach. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn asesu gwerth ardrethol pob eiddo masnachol cymwys ar gylch tair blynedd, ac mae Llywodraeth Cymru yn gosod lluosydd ar gyfer cyfrifo rhwymedigaeth treth.⁹⁹ Fodd bynnag, mae refeniw hefyd yn fwy tebygol o gael ei effeithio gan newidiadau economaidd, megis cau diwydiannau mawr. Ceir system o ryddhad, yn enwedig ar gyfer busnesau bach ac eiddo masnachol sy'n wag am dymor byr, ac mae rhai mathau o eiddo annomestig wedi'u heithrio, megis mannau addoli a thir ac adeiladau amaethyddol.¹⁰⁰ Ar ôl ailbrisio, ystyriwyd cynlluniau rhyddhad trosiannol ar gyfer trethdalwyr sy'n wynebu cynnydd mawr mewn biliau, gyda chefnogaeth wedi'i gadarnhau ar gyfer ar ôl i'r ailbrisio nesaf ddod i rym ym mis Ebrill 2026.¹⁰¹ Yn nodedig, mae eiddo gosod ar gyfer gwyliau hunanddarpar sy'n bodloni meini prawf penodol yn cael eu hasesu ar gyfer Ardrethi Annomestig yn hytrach na'r Dreth Gyngor.¹⁰² O fis Ebrill 2026, bydd Cymru'n symud o un lluosydd ar gyfer cyfrifo rhwymedigaeth treth i dri lluosydd: cyfradd is ar gyfer eiddo manwerthu bach, cyfradd safonol ar gyfer y rhan fwyaf o eiddo, a chyfradd uwch ar gyfer eiddo sydd â gwerth ardrethol dros £100,000.

Yn gyffredinol, rhaid i bolisi cyllid llywodraeth leol Cymru **gydbwysu ymreolaeth leol wrth godi refeniw gyda thegwch a'r sylfaen dreth gyfyngedig mewn rhai ardaloedd**. Y tu hwnt i'r Dreth Gyngor a'r Ardrethi Annomestig wedi'u hailddosbarthu, mae awdurdodau yng Nghymru yn dal i ddibynnu'n helaeth ar gymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru, yn bennaf drwy'r Grant Cynnal Refeniw sy'n darparu cyllid refeniw

⁹⁷Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (d.d.) Cyllid a rheoli arian.

<https://www.canllawcynghorwyrcllc.cymru/cyllid-a-rheoli-arian>

⁹⁸ Cyfraith Cymru (2024). Deddf Cyllid Llywodraeth Leol (Cymru) 2024 <https://cyfraith.llyw.cymru/deddf-cyllid-llywodraeth-leol-cymru-2024>

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Busnes Cymru (2026). Ardrethi Busnes yng Nghymru. <https://busnescymru.llyw.cymru/pynciau-a-chyfarwyddyd/treth-busnes-trethi-ardrethi-ac-adeiladau/ardrethi-busnes-yng-nghymru>.

¹⁰¹ Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg Datganiad Ysgrifenedig: Cymorth ardrethi annomestig ar gyfer 2026-2027. <https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cymorth-ardrethi-annomestig-ar-gyfer-2026-27>.

¹⁰² Busnes Cymru (d.d.). Ardrethi annomestig ar gyfer eiddo hunanddarpar yng Nghymru. <https://busnescymru.llyw.cymru/ardrethi-annomestig-ar-gyfer-eiddo-hunanddarpar-yng-nghymru-0>.

craidd. Ar gyfer blwyddyn ariannol 2025-26, dyrannwyd cyfanswm o £4.9 biliwn i'r awdurdodau drwy'r Grant Cynnal Refeniw.¹⁰³ Ceir hefyd nifer o grantiau mwy penodol wedi'u targedu at feysydd polisi penodol, megis Prydau Ysgol am ddim i holl blant Ysgolion Cynradd a chymorth gwasanaethau bysiau.

Hyd at Ddeddf Cymru (2014), y Dreth Gyngor a'r Ardrethi Annomestig oedd yr unig drethi a oedd yn cael eu gweinyddu yng Nghymru. Mae'r Ddeddf a'r ddeddfwriaeth ddilynol wedi datganoli pwerau trethiant pellach i Gymru. Ers 2018, mae Cymru'n codi **Treth Gwarediadau Tirlenwi a Threth Trafodiadau Tir (TTT)**, gan ddisodli Treth Dir y Dreth Stamp. Gweinyddir y ddwy dreth gan Awdurdod Cyllid Cymru, a sefydlwyd yn 2017. Cyflwynwyd **Cyfraddau Treth Incwm Cymru** yn 2019 ac fe'u gweinyddir gan CThEF.

Mae **TTT** hefyd yn fath o dreth eiddo, sy'n cael ei godi wrth werthu yn seiliedig ar werth y trafodiad. Ceir gwahanol fandiau cyfradd ar gyfer eiddo preswyl a masnachol. Caiff y dreth ei hunan-asesu ac mae'n daladwy gan y prynwr. Llywodraeth Cymru sy'n gosod cyfraddau a throthwyon TTT. O 2024, y trothwy ar gyfer TTT yw £225,000 ar gyfer eiddo preswyl (os nad yw'r prynwr yn berchen ar eiddo arall) a di-breswyl.¹⁰⁴ Y tu hwnt i'r trothwy hwn, nid yw Cymru'n cynnig rhyddhad i brynwyr tro cyntaf. Fodd bynnag, mae rhywfaint o ryddhad ar gael ar gyfer adeiladau anheddu lluosog ac elusennau sy'n prynu eiddo. Ceir hefyd gyfraddau preswyl uwch ar gyfer cwmnïau, ymddiriedolaethau a phrynwyr preifat sydd eisoes yn berchen ar un neu fwy o eiddo preswyl. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae Llywodraeth Cymru wedi addasu cyfraddau TTT mewn ymateb i amodau economaidd, megis cyflwyno egwyl treth dros dro yn ystod pandemig COVID-19.¹⁰⁵ Mae'r holl refeniw TTT yn cronni i Lywodraeth Cymru ac yn dod yn rhan o'r adnoddau sy'n ariannu gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru.

Er bod y system dreth eiddo ddatganoledig bresennol yn canolbwyntio'n bennaf ar gynhyrchu refeniw i gefnogi gwasanaethau cyhoeddus, mae'r defnydd o drethi fel ysgogwyr polisi hefyd wedi cael ei archwilio. Trwy Ddeddf Tai (Cymru) 2014,¹⁰⁶ cafodd awdurdodau lleol y pŵer i godi **Premiwm y Dreth Gyngor** ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi, er mwyn cefnogi cyflenwad tai a fforddiadwyedd. Gall awdurdodau unigol benderfynu a ddylid defnyddio premiwm, ac er bod y pwerau yn cael eu defnyddio'n eang, maent wedi'u haddasu dros amser. Mae datblygiadau diweddar wedi cynnwys ymgynghoriad yn 2025 ar ddosbarthiad eiddo hunanddarpar yn y system dreth leol.¹⁰⁷

¹⁰³Ymchwil y Senedd (2025). Cyllideb 2025-26: Cynnydd o 4.5% yng nghyllid craidd awdurdodau lleol ond mae pwysau o hyd. <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/cyllideb-4-5-cynnydd-o-2025-26-yng-nghyllid-craidd-awdurdodau-leol-ond-mae-pwysau-o-hyd/>.

¹⁰⁴Awdurdod Cyllid Cymru (2017). Treth Trafodiadau Tir: cyflwyniad. <https://www.llyw.cymru/treth-trafodiadau-tir-trosolwg>

¹⁰⁵Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd (2021). Datganiad Ysgrifenedig: Y Dreth Trafodiadau Tir – ymestyn cyfnod y gostyngiad dros dro yn y dreth. <https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-y-dreth-trafodiadau-tir-ymestyn-cyfnod-y-gostyngiad-dros-dro-yn-y-dreth>

¹⁰⁶Cyfraith Cymru (2025). Deddf Tai (Cymru) 2014 <https://cyfraith.llyw.cymru/deddf-tai-cymru-2014>.

¹⁰⁷Llywodraeth Cymru (2026). Cynigion i fireinio dosbarthiad eiddo hunanddarpar at ddibenion treth. <https://www.llyw.cymru/cynigion-i-fireinio-dosbarthiad-eiddo-hunanddarpar-ddibenion-trethi-leol>.

Yn 2018, dewiswyd **treth tir gwag** fel opsiwn posibl ar gyfer treth hollol newydd gyntaf Cymru, gyda'r nod o annog adeiladu tai a datblygu masnachol ar dir nad yw'n cael ei ddefnyddio. Fodd bynnag, byddai angen cymeradwyaeth Llywodraeth y DU ac ar 2024 roedd y cynnydd wedi oedi, gyda thrafodaethau gyda Thrysorlys EF yn cyrraedd cyfyngder.¹⁰⁸ Ochr yn ochr â threth eiddo, mae Cymru'n cynnwys **cytundebau Adran 106** (lle mae datblygwyr yn cytuno i ddarparu cyfleusterau neu dai fforddiadwy) ac **Ardoll Seilwaith Cymunedol** fel rhan o'r system gynllunio.

Fel y mae'r amlinelliad hwn yn nodi, mae gweinyddu trethi eiddo yng Nghymru yn cael ei rannu rhwng sawl corff, sy'n gweithio o dan bolisi Llywodraeth Cymru. Ceir crynodeb o'r rhain yn y Tabl isod. Mae'r drefn sefydliadol hon wedi esblygu ers datganioli. Mae cydlynu ag asiantaethau'r DU yn dal i fod yn bwysig - gan gynnwys ar gyfer cyflwyno unrhyw drethi cenedlaethol yn y dyfodol - ond mae gan Gymru ymreolaeth gynyddol o ran sut mae'n dylunio ac yn gweithredu trethi eiddo.

Tabl 3: Cyrff sy'n ymwneud â gweinyddu treth eiddo Cymru

Corff	Cyfrifoldebau allweddol
Llywodraeth Cymru	Gosod y fframwaith deddfwriaethol.
Awdurdodau Lleol yng Nghymru (22)	Anfon biliau ar gyfer y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig, casglu taliadau, a rheoli unrhyw ad-daliadau neu orfodi lleol.
Asiantaeth y Swyddfa Brisio	Prisio eiddo ar gyfer y Dreth Gyngor, Ardrethi Annomestig, aseinio bandiau neu werthoedd ardrethol, ac yn cynnal rhestrau prisio. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn asiantaeth ar ran CThEF ac yn gwasanaethu Cymru a Lloegr.
Tribiwnlys Prisio Cymru	Gwrandao ar apeliadau yn erbyn penderfyniadau Asiantaeth y Swyddfa Brisio a gall orchymyn newidiadau i brisiadau neu fandiau.
Awdurdod Cyllid Cymru	Gweinyddu trethi cenedlaethol datganoledig (ac eithrio'r Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig), gan gynnwys casglu a rheoli Treth Trafodiadau Tir.

O dan y system dreth eiddo bresennol, mae **tir ac adeiladau amaethyddol** yng Nghymru yn derbyn esemptiadau treth sylweddol. Nid yw ffermwyr yn talu Ardrethi Annomestig ar gaeau neu adeiladau fferm, ond mae'r tai fferm yn ddarostyngedig i'r Dreth Gyngor. Pan fydd tir amaethyddol yn cael ei werthu, gall fod yn ddarostyngedig i Dreth Trafodiadau Tir os yw'r gwerth yn fwy na'r trothwy Treth Trafodiadau Tir.

¹⁰⁸Ymchwil y Senedd (2024). Methu symud ymlaen â'r trafodaethau ynghylch treth tir gwag. <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/methu-symud-ymlaen-a-r-trafodaethau-ynghylch-treth-tir-gwag/>.

Byddai'r rhan fwyaf o drafodion tir fferm yn cael eu trethu ar y cyfraddau TTT dibreswyl, sy'n is na'r rhai ar gyfer eiddo preswyl.¹⁰⁹ Yn wahanol i rai gwledydd, **nid oes treth ar wahân ar dir amaethyddol**. Mae'r rhain yn ddewisiadau polisi hirsefydlog ledled y DU, gyda'r bwriad o gefnogi ffermio ac economïau gwledig.

Y tu hwnt i drethi datganoledig, mae'n werth nodi bod ffermwyr hefyd yn elwa o ryddhad treth ledled y DU, fel rhyddhad eiddo amaethyddol rhag **treth etifeddiant**. Mae'r rhyddhad hwn yn sefyll y tu allan i bolisi treth Cymru, ac mae ymdrechion diweddar Llywodraeth y DU i'w lleihau wedi bod yn ddadleuol yn wleidyddol.¹¹⁰ Canfu ymchwil gan CenTax, er y byddai bron i hanner yr ystadau fferm yr effeithir arnynt yn gweld cynnydd o lai na 5% yn y dreth, byddai oddeutu 14% o ystadau'n wynebu anawsterau wrth gyflawni eu rhwymedigaeth.¹¹¹ Fel y mae hyn yn awgrymu, er bod dadleuon cyfnodol wedi bod ynghylch a yw triniaeth dreth wahaniaethol ar gyfer tir amaethyddol yn dal i fod yn briodol, mae unrhyw newidiadau polisi yn uchel eu proffil ac yn debygol o wynebu gwrthwynebiad.

5.1.2. Daearyddiaeth, defnydd tir, a chynllunio

Mae daearyddiaeth ffisegol, patrymau anheddu a defnydd tir, a system gynllunio Cymru yn creu cyd-destun unigryw ar gyfer ystyried sut y gallai Treth Gwerth Tir weithredu yn ymarferol. Mae cyfluniad penodol materion sylfaenol yng Nghymru (megis gwahaniaethau trefol-gwledig a chyfyngiadau amgylcheddol) yn bwysig oherwydd ei fod yn siapio **dosbarthiad gwerthoedd tir a'r cwmpas ar gyfer newid defnydd tir**. Mae'r is-adran hon yn crynhoi'r prif nodweddion Cymreig yn hyn o beth.

Patrymau anheddu a demograffeg

Mae dwysedd poblogaeth cymharol isel yng Nghymru, gyda thua 154 o bobl fesul cilomedr sgwâr o'i gymharu â 450 yn Lloegr.¹¹² Mae'r pennawd hwn yn cuddio cyferbyniadau mewnol nodedig, fodd bynnag. Mae bron i hanner y boblogaeth wedi'i chrynhai yn y de-ddwyrain (gan gynnwys Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd), mewn rhanbarth sy'n cynrychioli tua 14% o arwynebedd tir Cymru yn unig.¹¹³ Mae hyn yn adlewyrchu patrwm anheddu lle mae'r crynodiad mwyaf o boblogaeth, cyflogaeth a galw am ddatblygu ar hyd coridor yr M4, tra bod rhannau helaeth o ganolbarth a gorllewin Cymru yn cynnwys trefi marchnad bach ac aneddiadau gwledig gwasgaredig. Er enghraifft, mae Powys yn cynrychioli tua 25% o Gymru ac mae'r dwysedd

¹⁰⁹ Llywodraeth Cymru (2024). Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir. <https://www.llyw.cymru/y-cyfraddau-ar-bandiau-trethi-ar-gyfer-y-dreth-trafodiadau-tir>.

¹¹⁰ Masala et al. (2026). Changes to agricultural and business property reliefs for inheritance tax. <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-10181/>.

¹¹¹ Advani et al. (2025). The impact of changes to inheritance tax on farm estates. <https://centax.org.uk/policy-brief-the-impact-of-changes-to-inheritance-tax-on-farm-estates/>.

¹¹² SYG (2025). Dwysedd poblogaeth. <https://www.ons.gov.uk/explore-local-statistics/indicators/population-density>

¹¹³ Llywodraeth Cymru (2020). Ystadegau cryno fesul rhanbarth Cymru: 2020. <https://www.llyw.cymru/ystadegau-cryno-fesul-rhanbarth-cymru-2020>.

poblogaeth yn 26 o bobl fesul cilomedr sgwâr.¹¹⁴ Nid nodwedd ddemograffig yn unig yw'r **dwysedd poblogaeth anwastad**. Maent yn adlewyrchu (ac yn atgyfnerthu) **gwahaniaethau mewn maint y farchnad, hygyrchedd, dalgylchoedd gwasanaeth, a dichonoldeb datblygiad yn y dyfodol**. Maent hefyd yn golygu bod amodau marchnad tir ac eiddo 'nodweddiadol' yn amrywio'n sylweddol ledled Cymru, hyd yn oed cyn ystyried cyfyngiadau eraill.

Mae **trafnidiaeth a seilwaith** yn amrywio'n sylweddol ledled Cymru, gan adlewyrchu amodau daearyddol a phatrymau buddsoddi hanesyddol. Yn ymarferol, mae ardaloedd y tu allan i'r prif ganolfannau trefol a choridorau yn aml yn cael llai o fynediad i seilwaith cyhoeddus a chysylltedd trafniadaeth gyhoeddus wannach. Mae'r graddiannau seilwaith hyn yn dylanwadu ar hyfywedd datblygu lleol, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig lle mae maint y farchnad yn ffactor cyfyngol.

O safbwynt demograffig, mae **poblogaeth Cymru'n hŷn ar gyfartaledd**. Yng Nghyfrifiad 2021, roedd yr oedran canolrif yng Nghymru yn 42 o'i gymharu â 40 yn Lloegr,¹¹⁵ gyda 21% o boblogaeth Cymru'n 65 mlwydd oed neu'n hŷn.¹¹⁶ Yng Nghymru, mae gan lawer o ardaloedd gwledig ac arfordirol broffiliau oedran hŷn. Er enghraifft, roedd yr oedran canolrif ar Ynys Môn yn 48, tra bo'r oedran canolrif yng Nghaerdydd yn 34.¹¹⁷ Mae hyn yn cael ei adlewyrchu gan y ffaith bod 26% o boblogaeth Ynys Môn uwchben oedran ymddeol, o'i gymharu â 14% yng Nghaerdydd.¹¹⁸ Mae'r patrymau demograffig hyn yn berthnasol oherwydd eu bod yn rhyngweithio â'r galw am dai (gan gynnwys ar gyfer ymddeol) ac, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, yn dylanwadu ar hyfywedd gwasanaethau lleol fel ysgolion.

O ran **deiliadaeth tai**, mae gan Gymru lefelau cymharol uchel o berchen-feddiannaeth yn ôl safonau'r DU. Yng Nghyfrifiad 2021, roedd tua 66% o aelwydydd yn berchen ar eu cartrefi.¹¹⁹ Mae patrymau deiliadaeth yn amrywio yn ôl awdurdod lleol. Yn y Cyfrifiad, Caerdydd oedd â'r gyfradd isaf o berchnogaeth cartrefi (58.3%) a'r gyfradd uchaf o rentu preifat (24.3%), tra bo'r gyfran uchaf o rentu cymdeithasol (23.8%) i'w weld yn Nhorfaen.¹²⁰ Mae Stats Cymru yn amcangyfrif deiliadaeth yn ôl stoc dai, yn hytrach nag aelwydydd. Yn 2023, adroddodd Llywodraeth Cymru amcangyfrifon bod

¹¹⁴ SYG (2025). Dwysedd poblogaeth. <https://www.ons.gov.uk/explore-local-statistics/indicators/population-density>

¹¹⁵ SYG (2025). Cyfrifiad 2021 – oedran canolrif.

<https://cy.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/adhocs/2583census2021medianage>.

¹¹⁶ SYG (2021). TS007B – Oedran yn ôl bandiau oedran eang.

<https://www.nomisweb.co.uk/datasets/c2021ts007b><https://www.nomisweb.co.uk/datasets/c2021ts007b>.

¹¹⁷ SYG (2025). Cyfrifiad 2021 – oedran canolrif.

<https://cy.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/adhocs/2583census2021medianage>.

¹¹⁸ SYG (2021). TS007B – Oedran yn ôl bandiau oedran eang.

<https://www.nomisweb.co.uk/datasets/c2021ts007b><https://www.nomisweb.co.uk/datasets/c2021ts007b>.

¹¹⁹ SYG (2023). Tai, Cymru a Lloegr: Cyfrifiad 2021.

<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/bulletins/housingenglandandwales/census2021>.

¹²⁰ Ibid.

70% o'r stoc dai yn berchen-feddiannaeth, 14% yn cael ei rentu'n breifat, 10% yn cael ei ddal gan landlordiaid cymdeithasol, a 6% yn eiddo i awdurdodau lleol.¹²¹

Patrymau defnydd tir a chyfyngiadau amgylcheddol

Mae patrymau defnydd tir yng Nghymru yn adlewyrchu natur wledig llawer o'r wlad. Defnyddir rhwng 80%¹²² a 90%¹²³ o arwynebedd tir yng Nghymru ar gyfer **amaethyddiaeth**. Fodd bynnag, mae tirwedd, hinsawdd a phriddoedd Cymru yn cyfyngu ar amodau amaethyddol, ac mae 79% o dir Cymru wedi'i ddynodi fel 'Ardal Lai Ffafirol'.¹²⁴ O ganlyniad, mae'r rhan fwyaf o dir fferm Cymru'n cael ei ddefnyddio i bori defaid a gwartheg, ac incwm fferm cyfartalog Cymru yw'r isaf o bedair gwlad y DU.¹²⁵ Mae hyn yn golygu bod cyfrannau helaeth o dir fferm Cymru yn cael eu rheoli o dan **ddefnyddiau tir sy'n helaeth** eu natur ac yn aml yn gweithredu gydag elw tynn sy'n agored i newidiadau mewn amodau economaidd a pholisi. Mae hefyd yn bwysig nodi bod gan Gymru gyfran fawr o ffermydd bach. Mae'r fferm gyfartalog yng Nghymru'n 48 hectar, o'i gymharu ag 85 hectar yn Lloegr, ac mae 55% o'r ffermydd yn llai nag 20 hectar.¹²⁶ Mae hyn yn golygu bod llawer o unigolion a theuluoedd ynghlwm â thir amaethyddol. Ar yr un pryd, mae'r **nifer gymharol fach o ffermydd mawr yn meddiannu cyfran eithriadol o arwynebedd tir**.

Mae tua 15% o dir Cymru yn cael ei ddefnyddio ar gyfer **coetir a choedwigaeth**.¹²⁷ O'r cyfanswm hwn, mae tua 40% yn rhan o Ystad Goetir Llywodraeth Cymru, sy'n golygu mai Cyfoeth Naturiol Cymru yw'r rheolwr tir mwyaf yn y wlad.¹²⁸ Mae gan Lywodraeth Cymru ymrwymïadau hirdymor i gynyddu nifer y coed sy'n cael eu plannu'n sylweddol o dan strategaethau coetir a newid yn yr hinsawdd. Fodd bynnag, cafwyd pryderon ynghylch hyfywedd newid tir amaethyddol cynhyrchiol i goetir a chorfforaethau'n prynu tir er mwyn gwrthbwysu carbon.¹²⁹

¹²¹ Llywodraeth Cymru (2024). Amcangyfrifon stoc annedd: ar 31 Mawrth 2023:

<https://www.llyw.cymru/amcangyfrifon-stoc-annedd-ar-31-mawrth-2023-html>.

¹²² Cyfoeth Naturiol Cymru (2022). SoNaRR2020: Defnydd tir a phriddoedd.

<https://naturalresources.wales/evidence-and-data/research-and-reports/state-of-natural-resources-report-sonarr-for-wales-2020/sonarr2020-our-assessment/cross-cutting-themes/land-use-and-soil/?lang=cy>

¹²³ Llywodraeth Cymru (2024). Arolwg o'r cyfrifiad amaethyddol a garddwrol: Mehefin 2024.

<https://www.llyw.cymru/arolwg-or-cyfrifiad-amaethyddol-garddwrol-mehefin-2024-html>.

¹²⁴ Ymchwil y Senedd (2022). Y sector ffermio yng Nghymru. <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/y-sector-ffermio-yng-nghymru/>.

¹²⁵ Llywodraeth Cymru (2024). Arolwg o'r cyfrifiad amaethyddol a garddwrol: Mehefin 2024.

<https://www.llyw.cymru/arolwg-or-cyfrifiad-amaethyddol-garddwrol-mehefin-2024-html>.

¹²⁶ Ymchwil y Senedd (2022). Y sector ffermio yng Nghymru. <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/y-sector-ffermio-yng-nghymru/>.

¹²⁷ Cyfoeth Naturiol Cymru (2022). SoNaRR2020: Defnydd tir a phriddoedd.

<https://naturalresources.wales/evidence-and-data/research-and-reports/state-of-natural-resources-report-sonarr-for-wales-2020/sonarr2020-our-assessment/cross-cutting-themes/land-use-and-soil/?lang=cy>

¹²⁸ Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Sut ydym yn rheoli Ystad Goetir Llywodraeth Cymru.

<https://naturalresources.wales.gov.uk/guidance-and-advice/environmental-topics/trees-woodlands-and-forests/how-we-manage-the-welsh-government-woodland-estate/?lang=cy>.

¹²⁹ Van de Vyver Blackman (2025). Plannu coed: Beth nesaf i Gymru? <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/plannu-coed-beth-nesaf-i-gymru/>.

Mae Cymru yn cynnwys ardaloedd helaeth lle mae defnydd tir yn cael ei siapio gan **ddynodiadau tirwedd ac amgylcheddol** sy'n rhoi blaenoriaeth i amcanion cadwraeth ac yn cyfyngu ar ddatblygiad. Mae Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) yn cwmpasu tua 25% o Gymru.¹³⁰ Mae gan y dynodiadau hyn wahanol ddibenion cyfreithiol a threfniadau llywodraethu, ond yn ymarferol maent yn cynnwys **rheolaeth dynnach o ddatblygiad** a phwyslais cryfach ar gymeriad a threftadaeth tirwedd. Yn ogystal, mae Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) yn cwmpasu tua 12% o Gymru.¹³¹ Mae'r rhain yn **safleoedd cadwraeth statudol** ac mae angen caniatâd Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer gwaith neu weithgareddau a allai eu niweidio.

O dan y Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy, mae tua 20% o dir yng Nghymru yn cael ei gydnabod fel **'tir mynediad'**, lle mae gan y cyhoedd yr hawl i fynediad ar droed.¹³² Mae hyn yn cynnwys tir gwledig agored a thir comin, a rhai ardaloedd lle mae perchnogion fel Cyfoeth Naturiol Cymru yn caniatáu mynediad am ddim. Nodwedd arall o ddeiliadaeth tir yw bod tua 8.5% o arwynebedd tir Cymru yn **dir comin cofrestredig**.¹³³ Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd ucheldir ar gyfer pori, ac maent yn cyflwyno cymhlethdod ychwanegol o ran llywodraethu oherwydd efallai na fydd perchnogion a deiliaid hawliau'n cyd-fynd yn daclus.

Gyda'i gilydd, mae'r dynodiadau hyn yn golygu bod **defnyddiau tir a ganiateir, cyfleoedd datblygu**, ac, i ryw raddau, **gwerthoedd amwynder yn amrywio ledled Cymru**. Maent hefyd yn tynnu sylw at nad yw **"tir" yn sylfaen dreth unffurf**: mae llawer o diriogaeth Cymru yn cynnwys amcanion polisi sy'n gorgyffwrdd ynghylch tirwedd, bioamrywiaeth, mynediad a threftadaeth ddiwylliannol.

Cyd-destunau'r farchnad tir

Cymru Wledig

Mae Cymru yn wlad wledig yn bennaf **gyda hierarchaeth drefol fas**. Caerdydd yw'r unig ddinas fawr sy'n tyfu'n gryf, ac yna canolfannau canolog Abertawe, Casnewydd a Wrecsam. Yn ogystal â chyfrif am gyfran fawr o arwynebedd tir yng Nghymru, mae ardaloedd gwledig yn chwarae rhan ganolog mewn amcanion polisi sy'n ymwneud â chynhyrchu bwyd, cynhyrchu ynni, rheolaeth amgylcheddol, a chynaliadwydd diwylliannol. Maent yn darparu nwyddau cyhoeddus, gan gynnwys gwasanaethau dŵr ac ecosystemau, ac yn cefnogi twf trefol trwy ddarparu adnoddau a gwerth amwynder. Fodd bynnag, mae llawer o ardaloedd gwledig yn wynebu heriau strwythurol sy'n

¹³⁰ Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Datganiadau Ardal a thirweddau dynodedig.

<https://naturalresources.wales/about-us/what-we-do/strategies-plans-and-policies/area-statements/sector-specific-information/area-statements-and-designated-landscapes/?lang=cy>.

¹³¹ Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Mathau o ardaloedd o dir a môr gwarchodedig.

<https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/environmental-topics/wildlife-and-biodiversity/protected-areas-of-land-and-seas/types-of-protected-areas-of-land-and-sea/?lang=cy>.

¹³² Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Tir Mynediad Agored. <https://naturalresources.wales/days-out/recreation-and-access-policy-advice-and-guidance/managing-access/open-access-land/?lang=cy>.

¹³³ Cyfraith Cymru (2021). Tir Comin. <https://cyfraith.llyw.cymru/yr-amgylchedd/cefn-gwlad-mynediad/tir-comin>.

gwahaniaethu marchnadoedd tir ac eiddo gwledig oddi wrth y rhai mewn rhannau mwy trefol o Gymru.

Mae **dwysedd poblogaeth isel a phellter o ganolfannau poblogaeth mawr a marchnadoedd economaidd** yn nodweddion diffiniol yng nghefn gwlad Cymru, ac o ganlyniad, mae'r cysylltedd trafnidiaeth yn wannach a chostau darparu gwasanaethau'n uwch fesul person.¹³⁴ Mae cysylltedd digidol a seilwaith ynni yn peri cyfyngiadau ychwanegol. Mae'r ffactorau hyn yn **dylanwadu ar hyfywedd datblygu a buddsoddiad mewn seilwaith** ac yn cyfrannu at wahaniaethau amlwg yn y galw am dir a dwyster defnydd tir.

Mae **economi wledig** Cymru wedi'i chanolbwyntio, gyda dibyniaeth helaeth ar amaethyddiaeth, twristiaeth, a'r sector cyhoeddus.¹³⁵ Mae amaethyddiaeth yn parhau i fod yn arbennig o arwyddocaol, o ran gorchudd tir a chyflogaeth, ond fe'i nodweddir gan gynhyrchiant isel ac incwm cyfartalog isel.¹³⁶ Nid oes gan lawer o fusnesau'n ymwneud â'r tir y capasiti i amsugno costau ychwanegol.

Mae ardaloedd gwledig hefyd yn profi anghydbwysedd demograffig, yn enwedig **poblogaeth sy'n heneiddio a phobl ifanc yn allfudo**, gyda goblygiadau ar gyfer cynaliadwyedd hirdymor ardaloedd gwledig. Mae'r ffactorau sy'n ysgogi allfudo'n rhyng-gysylltiedg, ac yn cynnwys fforddiadwyedd cartrefi, diffyg cyfleoedd cyflogaeth, a mynediad at wasanaethau.¹³⁷ Mae'r tueddiadau demograffig hyn yn rhyngweithio â marchnadoedd tir a thai, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae cystadleuaeth gan brynwyr allanol, ail gartrefi a llety gwyliau yn gwrthio prisiau i fyny o'i gymharu ag incwm lleol.¹³⁸ Ar yr un pryd, gall polisïau cynllunio gyfyngu ar y cyflenwad tai mewn pentrefi llai, gan gyfrannu at bwysau fforddiadwyedd.¹³⁹

Ardaloedd arfordirol

Mae ardaloedd arfordirol yng Nghymru yn codi materion polisi pwysig. Mae gan Gymru tua 1,680 milltir o arfordir.¹⁴⁰ O'r cyfanswm hwn, mae 300 milltir wedi'i ddynodi'n Arfordiroedd Treftadaeth, sydd â'r bwriad o gyfyngu ar ddatblygiad ansensitif.¹⁴¹ Yn ogystal â dinasoedd Caerdydd, Casnewydd ac Abertawe, mae gan Gymru 22 o drefi arfordirol gan gynnwys Aberystwyth, Port Talbot, Bangor a Chaerdybi.¹⁴² Ceir hefyd

¹³⁴ Woods et al. (2021). A rural vision for Wales: The evidence report. <https://hdl.handle.net/2160/fec61c83-4694-4698-a285-ef1826762577>.

¹³⁵ Ibid.

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Ibid.

¹³⁸ Ibid.

¹³⁹ Ibid.

¹⁴⁰ Llywodraeth Cymru (2025). Nodyn cyngor technegol (TAN) 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol: <https://www.llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-15-datblygu-llifogydd-ac-erydu-arfordirol>.

¹⁴¹ MapDataCymru (2022). Arfordiroedd Treftadaeth. https://mapdata.llyw.cymru/layers/inspire-nrw:NRW_HERITAGE_COAST

¹⁴² SYG (2020). Trefi arfordirol yng Nghymru a Lloegr: Hydref 2020. <https://www.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/tourismindustry/articles/coastaltownsinenglandandwales/2020-10-06>.

nifer o aneddiadau arfordirol llai, a dyfynnir yn aml bod **60% o'r boblogaeth yn byw ac yn gweithio mewn ardaloedd arfordirol**.¹⁴³

Mae ardaloedd arfordirol Cymru yn wynebu **pwysau amwynder ac economaidd amrywiol**. Yn 2016, comisiynodd Llywodraeth Cymru waith ar deipoleg cymunedau arfordirol.¹⁴⁴ Nododd 9 math o gymunedau yn ôl amodau economaidd-gymdeithasol a demograffig, gan nodi gwahaniaethau allweddol rhwng cymunedau cyfoethog a difreintiedig; ardaloedd sy'n dibynnu ar dwristiaeth, diwydiant unigol, ac ardaloedd cosmopolitaidd; ardaloedd ymddeol ac ail gartrefi; cyfleoedd cyflogaeth a hawlwyr budd-daliadau.

Mae **ystyriaethau risg** hefyd yn bwysig yn ardaloedd arfordirol Cymru, gyda risgiau erydu arfordirol parhaus a'r angen am amddiffynfeydd rhag llifogydd.¹⁴⁵ (Nid yw perygl llifogydd yn fater arfordirol yn unig yng Nghymru, yn enwedig lle mae datblygiad wedi digwydd yn hanesyddol ar loriau dyffrynnoedd ac ar orlifdiroedd). Mae'r ystyriaethau hyn yn bwysig oherwydd eu bod yn siapio gallu datblygu hirdymor lleoedd penodol, trwy bolisi perygl llifogydd, yswiriant a chyfyngiadau seilwaith.

Ardaloedd ôl-ddiwydiannol

Mae gan Gymru ddaearyddiaeth ôl-ddiwydiannol sylweddol. Mae Cymoedd de Cymru a rhai parthau diwydiannol arfordirol yn adlewyrchu **gwaddol mwyngloddio glo, gwneud dur, a diwydiant trwm cysylltiedig**. Mae'r etifeddiaeth hon wedi siapio patrymau anheddu a chyflwr tir, gan gynnwys **tir halogedig ac ansefydlog** mewn rhai lleoliadau. Mae hefyd wedi arwain at **heriau economaidd-gymdeithasol a blaenoriaethau adfywio** dros sawl degawd.¹⁴⁶

Gellir galw hen safleoedd diwydiannol nad ydynt bellach yn cael eu defnyddio yn 'dir llwyd'. Mae **safleoedd tir llwyd** yn aml yn cael eu hystyried yn addas i'w datblygu er mwyn cefnogi adfywio ac oherwydd eu bod fel arfer eisoes yn cael eu gwasanaethu gan seilwaith sylfaenol fel ffyrdd a chyfleustodau.¹⁴⁷ Gall datblygu tir llwyd hefyd helpu i leihau colli mannau gwyrdd. Fodd bynnag, ceir **rhwystrau sylweddol i ddatblygu**, yn enwedig oherwydd bod hen safleoedd diwydiannol yn aml angen gwaith dymchwel ac adfer tir costus.¹⁴⁸ Mae anawsterau pellach yn codi mewn ardaloedd ôl-

¹⁴³Llywodraeth Cymru (2015). Adroddiad tystiolaeth morol Cymru: <https://www.llyw.cymru/cynllun-morol-cenedlaethol-cymru-0>.

¹⁴⁴OCSI (2016). Datblygu teipoleg arfordirol gymunedol. <https://www.llyw.cymru/datblygu-teipoleg-arfordirol-gymunedol>.

¹⁴⁵Llywodraeth Cymru (2025). Nodyn cyngor technegol (TAN) 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol: <https://www.llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-15-datblygu-llifogydd-ac-erydu-arfordirol>.

¹⁴⁶Cyfarfod Tasglu ar gyfer y Cymoedd (2016). Hanner can mlynedd o adfywio'r Cymoedd – Beth yw'r gwersi? <https://www.llyw.cymru/cyfarfod-tasglu-ar-gyfer-y-cymoedd-22-medi-2016>.

¹⁴⁷Archwilio Cymru (2024). Datblygu cynaliadwy? Gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag. <https://www.audit.wales/cy/cyhoeddiad/datblygu-cynaliadwy-gwneud-y-defnydd-gorau-o-dir-llwyd-ac-adeiladau-gwag>.

¹⁴⁸Ibid.

ddiwydiannol mwy difreintiedig neu wan o safbwynt economaidd lle gall galw isel ar y farchnad gyfyngu ar hyfywedd datblygiadau newydd.¹⁴⁹

Perchnogaeth tir a llywodraethu

Mae perchnogaeth tir yng Nghymru wedi'i wreiddio mewn patrymau hanesyddol ac mae wedi esblygu trwy newidiadau i'r sector cyhoeddus a phreifat. Yn dilyn concwest Cymru o dan Edward I ar ddiwedd y drydedd ganrif ar ddeg, trawsnewidiodd patrymau tirdaliad i berchnogaeth unigol a daeth bonedd tir i'r amlwg.¹⁵⁰ Arweiniodd hyn at **grynhoi perchnogaeth tir mewn ystadau mawr hyd at ddiwedd y 19eg ganrif a dechrau'r 20fed ganrif** pan ddechreuon nhw gael eu chwalu.¹⁵¹ Mae gwaddol ystadau preifat yn parhau mewn rhai ardaloedd, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig lle gellir olrhain perchnogaeth rhai parseli tir yn ôl sawl cenhedlaeth. Fodd bynnag, mae **meintioli perchnogaeth tir yn gynhwysfawr yng Nghymru'n parhau i fod yn heriol**, gan mai dim ond ym 1990 y daeth cofrestru gyda Chofrestrfa Tir EF yn orfodol, ac mae'n cael ei wneud ar sail trafodion.¹⁵² Mae hyn yn golygu na ellir cofrestru tir nad yw wedi'i werthu, ei forgeisio, neu ei drosglwyddo'n gyfreithiol ers 1990. Yn ôl Cofrestrfa Tir EF, roedd **tua 15% o dir ledled Cymru a Lloegr yn dal i fod heb ei gofrestru** yn 2018.¹⁵³ Disgwylir i hyn gynnwys ystadau hirdymor sydd wedi aros oddi ar y farchnad, yn ogystal â thir y Goron a'r Eglwys. Mae Cofrestrfa Tir EF wedi ymrwymo yn y gorffennol i sicrhau cofrestriad cynhwysfawr erbyn 2030,¹⁵⁴ ond nid yw'n glir pa mor ymarferol yw'r nod hwn o hyd. Dylid nodi, er mwyn derbyn taliadau o dan y Cynllun Ffermio Cynaliadwy, mae'n rhaid i eiddo amaethyddol gofrestru gyda Taliadau Gwledig Cymru.¹⁵⁵

Mae cyfran sylweddol o dir Cymru yn **berchen i gyrff cyhoeddus neu randdeiliaid sefydliadol**. Nid oes ystadegyn ffurfiol unigol ar gyfer cyfanswm y tir sy'n berchen i'r sector cyhoeddus yng Nghymru, er bod amcangyfrifon annibynnol yn cael eu gwneud ar adegau gan ddefnyddio data'r Gofrestrfa Tir. Mae **Llywodraeth Cymru** ei hun yn dirfeddiannwr sylweddol, ac amcangyfrifir bod 20,000 o deitlau tir wedi'u cofrestru i weinidogion Cymru.¹⁵⁶ Er nad yw cyfanswm y **tir sy'n berchen i awdurdodau lleol yng Nghymru'n** cael ei olrhain yn ganolog, bydd hyn yn cynnwys tir ar gyfer tai cyngor, ysgolion, neuaddau tref ac adeiladau cyhoeddus, ac amwynderau cyhoeddus megis

¹⁴⁹ Ibid.

¹⁵⁰ Carr, A. D. (2017). *The gentry of North Wales in the later Middle Ages*. Gwasg Prifysgol Cymru.

¹⁵¹ Llyfrgell Genedlaethol Cymru (d.d.) Mapiau ystadau llawysgrif. <https://www.llyfrgell.cymru/catalogau-chwilio/am-ein-casgliadau/mapiau/mapiau-ystadau-llawysgrif>.

¹⁵² Cofrestrfa Tir EF (d.d.) Registering land or property with HM Land Registry. <https://www.gov.uk/registering-land-or-property-with-land-registry>.

¹⁵³ Hookway (2018). Searching for the owner of unregistered land. <https://hmlandregistry.blog.gov.uk/2018/02/05/search-owner-unregistered-land/>.

¹⁵⁴ Cofrestrfa Tir EF (2017). HM Land Registry Business Strategy 2017 to 2022. <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-business-strategy-2017-to-2022>.

¹⁵⁵ Llywodraeth Cymru (2025). Y Cynllun Ffermio Cynaliadwy: Disgrifiad o'r cynllun. <https://www.llyw.cymru/cynllun-ffermio-cynaliadwy-2026-disgrifiad-or-cynllun>.

¹⁵⁶ Llywodraeth Cymru (2023). Datganiad Rhyddid Gwybodaeth: Tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru. <https://www.llyw.cymru/atisn18635>

parciau. Yn ogystal, mae awdurdodau lleol yn berchen ar oddeutu 15,000 hectar o dir amaethyddol yng Nghymru, sy'n cael ei osod fel tyddynnod.¹⁵⁷ Mae **adrannau Llywodraeth y DU** hefyd yn dal tir yng Nghymru at ddibenion fel seilwaith a gofod swyddfa. Y Weinyddiaeth Amddiffyn yw'r mwyaf o'r rhain, sy'n dal 23,300 hectar yng Nghymru.¹⁵⁸

Mae **Ystâd y Goron** hefyd yn dirfeddiannwr mawr, sef portffolio o dir ac asedau morol sy'n eiddo i'r goron ond yn cael eu rheoli gan gomisiwn annibynnol. Yng Nghymru, mae Ystâd y Goron yn dal oddeutu 65% o'r blaendraeth a gwelyau afonydd a dros 50,000 erw o ucheldiroedd a thir comin, gan gynhyrchu refeniw blyneddol amcangyfrifedig o £8.7 miliwn yn 2020-21.¹⁵⁹

Mae **tirfeddianwyr sefydliadol** hefyd yn amlwg. Er enghraifft, mae'r cwmni cyfleustodau nid-er-elw Dŵr Cymru yn rheoli tua 40,000 hectar.¹⁶⁰ Bydd cyfleustodau a chwmnïau ynni eraill yn dal parseli tir ar gyfer gridiau, pibelli, a phrosiectau ynni adnewyddadwy. Mae elusennau cadwraeth fel yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol a'r Ymddiriedolaethau Natur yn gofalu am dirweddau arwyddocaol, gan gynnwys rhannau o Benrhyn Gŵyr ac arfordir Sir Benfro, ochr yn ochr ag ystadau hanesyddol. Mae'r **Ymddiriedolaeth Genedlaethol** yn adrodd ei bod yn berchen ar dros 46,000 hectar o dir fferm yng Nghymru ar hyn o bryd.¹⁶¹ Nid yw tirdaliadau'r **Eglwys yng Nghymru** yn cael eu hadrodd yn gyhoeddus, ond mae'n berchen ar oddeutu 2,000 o eiddo eglwysig a £700 miliwn o fuddsoddiadau.¹⁶²

Mae **tirfeddianwyr absennol ac allanol** yn broblem sylweddol yng Nghymru. Gall hyn gwmpasu ystod o sefyllfaoedd, gan gynnwys tirfeddianwyr amaethyddol sy'n byw y tu allan i Gymru, unigolion cyfoethog sydd ag ail gartrefi neu fythynnod gwyliau, ac, yn fwy diweddar, corfforaethau sy'n buddsoddi mewn tir yng Nghymru at ddibenion fel gwrthbwysio carbon.¹⁶³ Mae mesur perchnogaeth absennol ac allanol yn creu heriau. Er bod Cofrestrfa Tir EF yn darparu data ar gwmnïau tramor a'r DU sy'n berchen ar dir yng Nghymru a Lloegr¹⁶⁴, nid yw'r perchnogion hyn o reidrwydd yn absennol, ac yn yr un modd, efallai na fydd eu buddiant mewn tir yn groes i nodau polisi Cymru.

Mae **hawliau mwynau a thanddaearol** yn cyflwyno problem gynnwl. Yng Nghymru, fel yng ngweddill y DU, gellir rhannu perchnogaeth adnoddau tanddaearol oddi wrth

¹⁵⁷ Llywodraeth Cymru (2025). Tyddynnod awdurdodau lleol: Adroddiad blyneddol 2023-2024.

<https://www.llyw.cymru/tyddynnod-awdurdodau-leol-adroddiad-blyneddol-2023-hyd-2024>.

¹⁵⁸ Y Weinyddiaeth Gyfiawnder (2024). MOD land holdings 2000-2024.

<https://www.gov.uk/government/statistics/mod-land-holdings-bulletin-2024/mod-land-holdings-2000-to-2024>.

¹⁵⁹ Ymchwil y Senedd (2025). Ystâd y Goron: Pigion. <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/ystad-y-goron-pigion/>.

¹⁶⁰ Dŵr Cymru (n.d.). Amdanom ni. <https://corporate.dwrcymru.com/cy-gb/about-us>.

¹⁶¹ Ymddiriedolaeth Genedlaethol (d.d.) Ffermio yng Nghymru.

<https://www.nationaltrust.org.uk/cy/visit/wales/ffermio-yng-nghymru>.

¹⁶² Yr Eglwys yng Nghymru (2025). Corff y cynrychiolwyr. <https://www.churchinwales.org.uk/cy/about-us/representative-body/>.

¹⁶³ Y Pwyllgor Materion Cymreig (2022). The economic and cultural impacts of trade and environmental policy on family farms in Wales. <https://publications.parliament.uk/pa/cm5802/cmselect/cmwelaf/607/report.html>.

¹⁶⁴ Cofrestrfa Tir EF (d.d.) Use land and property data. <https://use-land-property-data.service.gov.uk/>.

berchnogaeth tir wyneb.¹⁶⁵ Yn ôl y gyfraith, cedwir rhai hawliau mwynau i'r wladwriaeth neu'r Goron, yn enwedig aur ac arian (y "Mwyngloddiau Brenhinol"), ac olew, nwy a glo.¹⁶⁶ Mae mwynau eraill yn berchen i berchennog y tir ar y wyneb yn gyffredinol oni bai eu bod wedi'u gwerthu neu eu prydlesu ar wahân. Dros ganrifoedd o fwyngloddio yng Nghymru, bu nifer o achosion o hawliau mwynau yn cael eu dal mewn perchnogaeth ar wahân.

System gynllunio a chyd-destun rheoleiddio

Mae cynllunio yng Nghymru wedi'i ddatganoli ac mae'n gweithredu drwy hierarchaeth o gynlluniau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol. Mae fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cymru yn canolbwyntio ar Bolisi Cynllunio Cymru, sy'n pwysleisio llesiant a datblygu cynaliadwy.¹⁶⁷ Ar y lefel strategol, mae *Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040* yn gosod cyfeiriad cyffredinol polisi gofodol ac yn dylanwadu ar gynlluniau datblygu.¹⁶⁸

Fel gweddill y DU, mae gan Gymru **system gynllunio yn ôl disgrisiwn, ac nid yw hawliau datblygu yn cael eu cyflwyno'n awtomatig o ganlyniad i berchnogaeth tir**. Mae gan y 22 awdurdod lleol a 3 awdurdod parc cenedlaethol awdurdodaeth dros gynllunio yn eu hardaloedd. Cynlluniau Datblygu Lleol yw'r offerynnau statudol craidd a ddefnyddir i ddyrannu tir ar gyfer datblygu, gosod polisiâu lleol penodol, a sefydlu'r fframwaith ar gyfer caniatâd cynllunio. Mae cynlluniau datblygu'n arwain penderfyniadau, ond yn wahanol i systemau parthau sy'n seiliedig ar reolau, **rhoddir caniatâd cynllunio trwy farn weinyddol ac mae cynigion yn cael eu hasesu'n unigol** yn erbyn y CDLI ac ystyriaethau materol eraill. O ganlyniad, efallai na fydd hyd yn oed tir sydd wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu'n derbyn caniatâd cynllunio, neu efallai y bydd yn derbyn caniatâd gydag amodau penodol neu'n dilyn diwygiadau neu oedi. Mae hyn yn cyflwyno **gradd gynhenid o ansicrwydd i ganlyniadau datblygu**.

Yn ogystal â'r dynodiadau cadwraeth a'r ardaloedd perygl llifogydd a nodwyd yn gynharach yn yr is-adran hon, mae gan Gymru fframwaith **amgylcheddol hanesyddol sylweddol**. Mae hyn yn dylanwadu ar yr hyn y gellir ei newid neu ei ddatblygu, yn enwedig yng nghanol trefi ac ar dirweddau gwledig hanesyddol. Mae Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 yn darparu fframwaith deddfwriaethol cyfunol ar gyfer gwarchod a rheoli henebion ac adeiladau hanesyddol, ardaloedd cadwraeth, ac elfennau eraill o'r amgylchedd hanesyddol. Mae mwy na 30,000 o adeiladau ledled

¹⁶⁵ Lashmore, R. (2026). What developers need to know about mineral rights in the UK. <https://www3.rics.org/uk/en/journals/land-journal/mineral-rights-uk.html>.

¹⁶⁶ Arolwg Daearegol Prydain (2026). UK mineral ownership. <https://www.bgs.ac.uk/mineralsuk/planning/uk-mineral-ownership/>.

¹⁶⁷ Llywodraeth Cymru (2024). Polisi Cynllunio Cymru. <https://www.llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru>.

¹⁶⁸ Llywodraeth Cymru (2021). Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040. <https://www.llyw.cymru/cymru-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040>.

Cymru wedi'u rhestru, ac mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith, ac mae dros 4,200 o henebion gwarchodedig a 400 o barciau a gerddi hanesyddol.¹⁶⁹

Yn ymarferol, mae'r cyfuniad o gynllunio lleol ac ardaloedd dynodedig yn golygu bod **amrywiaeth gref mewn cyfyngiadau cynllunio'n seiliedig ar leoedd** yng Nghymru. Mae'r nodweddion hyn yn golygu nad yw cyflenwad tir ar gyfer datblygu'n swyddogaeth o alw ar y farchnad yn unig, ond yn hytrach, mae'n cael ei gyfryngu drwy gynlluniau aml-lefel, ardaloedd ac adeiladau dynodedig, rheoleiddio amgylcheddol, a pholisi rheoli risg.

Daearyddiaeth yr iaith Gymraeg

Mae daearyddiaeth ddiwylliannol yn unigryw ac yn bwysig yng Nghymru. Nid yw dosbarthiad yr iaith Gymraeg yn gyfartal ledled Cymru, ac mae'n parhau i gael ei ddylanwadu'n gryf gan batrymau anheddu hanesyddol ac amodau economaidd-gymdeithasol. Yng Nghyfrifiad 2021, nodwyd bod 17.8% o drigolion arferol tair oed a throsodd yng Nghymru yn gallu siarad Cymraeg.¹⁷⁰ Ceir **amrywiaeth sylweddol rhwng ardaloedd**. Er enghraifft, mae'r gyfran uchaf o siaradwyr Cymraeg yng Ngwynedd ac Ynys Môn, sef 64.4% a 55.8% yn y drefn honno.¹⁷¹

Mae siaradwyr Cymraeg yn cael eu cynrychioli'n anghymesur mewn **sectorau economaidd seiliedig ar y tir a sectorau sy'n gaeth i le penodol**.¹⁷² Mewn rhannau o orllewin, canolbarth a gogledd Cymru lle mae'r sector amaethyddol yn parhau i ddarparu cyflogaeth leol sylweddol, dywedir bod dros 90% o'r gweithlu amaethyddol yn siarad Cymraeg.¹⁷³ Yn ôl y Comisiwn Cymunedau Cymraeg, gall hyfywedd y Gymraeg mewn rhai ardaloedd gwledig ddibynnu mwy ar rwydweithiau amaethyddol a phatrymau defnydd tir nag ar gyfrannau poblogaeth yn unig.¹⁷⁴

Er bod y Gymraeg yn iaith genedlaethol gyda statws cyfreithiol ar draws y wlad, mae ei defnydd fel iaith *gymunedol* ar ei gryfaf mewn ardaloedd lle mae siaradwyr Cymraeg yn cynrychioli cyfran sylweddol o'r boblogaeth leol. Mae hyn yn fwy cyffredin mewn pentrefi gwledig a threfi bach, lle mae gwasanaethau lleol a seilwaith cymdeithasol yn helpu i gynnal defnydd bob dydd, yn hytrach na chanolfannau mwy.¹⁷⁵ O ganlyniad, mae **cyflenwad tai a darpariaeth gwasanaethau yn faterion allweddol o ran bywiogrwydd y Gymraeg** yn yr ardaloedd hyn. Mae marchnadoedd tai'n bwnc dadleuol mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith, yn enwedig mewn lleoliadau gwledig ac

¹⁶⁹ Cyfraith Cymru (2025). Deddf Yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023. <https://cyfraith.llyw.cymru/deddf-yr-amgylchedd-hanesyddol-cymru-2023>

¹⁷⁰ Llywodraeth Cymru (2022). Y Gymraeg yng Nghymru (Cyfrifiad 2021). <https://www.llyw.cymru/y-gymraeg-yng-nghymru-cyfrifiad-2021.html>.

¹⁷¹ Ibid.

¹⁷² Comisiwn Cymunedau Cymraeg (2024). Grymuso cymunedau, cryfhau'r Gymraeg. <https://www.llyw.cymru/adroddiad-grymuso-cymunedau-cryfhau'r-gymraeg>.

¹⁷³ Comisiynydd y Gymraeg (2021). Sefyllfa'r Gymraeg 2016-2020.

<https://www.comisiynyddygymraeg.cymru/polisi-ac-ymchwil/sefyllfa'r-gymraeg/adroddiad-2016-2020-mlynedd>

¹⁷⁴ Comisiwn Cymunedau Cymraeg (2024). Grymuso cymunedau, cryfhau'r Gymraeg. <https://www.llyw.cymru/adroddiad-grymuso-cymunedau-cryfhau'r-gymraeg>.

¹⁷⁵ Ibid.

arfordirol sy'n profi mewnfudo a phwysau ar amwynderau.¹⁷⁶ Mae'r Comisiwn Cymunedau Cymraeg wedi bod y system gynllunio'n ganolog i gynaliadwyedd cymunedau sy'n siarad Cymraeg, o ystyried ei dylanwad ar gyflenwad tai, dyraniad tir, ehangu aneddiadau, a rheoli pwysau datblygu.¹⁷⁷ Mae'r Comisiwn wedi dadlau ymhellach dros gydnabod dosbarthiad gofodol siaradwyr Cymraeg o fewn fframweithiau cynllunio, ochr yn ochr ag ystyriaethau amgylcheddol ac economaidd.

5.2. Goblygiadau ar gyfer defnydd tir a daearyddiaeth yng Nghymru

Mae'r drafodaeth flaenorol wedi dangos bod Cymru'n cael ei nodweddu gan hierarchaeth drefol fas, defnydd tir gwledig eang, galw anghytwys ar y farchnad a chyfyngiadau cynllunio ac amgylcheddol sylweddol. Mae hyn yn golygu bod gwerthoedd tir yn gynhenid anghyfartal ar draws y wlad, ac mae llwybrau datblygu'n cael eu dylanwadu gan gyfuniad o amodau lleol a fframweithiau rheoleiddio. Hyd yn hyn, mae'r dystiolaeth empirig yn awgrymu bod effeithiau'r Dreth Gwerth Tir ar eu cryfaf mewn cyd-destunau lle mae'r galw'n uchel, lle mae datblygiad eisoes yn hyfyw, ac ar eu gwannaf lle mae marchnadoedd yn brin neu lle mae defnydd tir yn gyfyngedig iawn. Mae'r is-adran hon yn edrych ar sut mae'r cyd-destun Cymreig yn debygol o gyflyru effeithiau a chyfyngiadau Treth Gwerth Tir yn ymarferol.

5.2.1. Amrywiaeth ddaearyddol ac anghydraddoldebau gofodol

Mae'r canfyddiadau mwyaf cyson o'r adolygiad tystiolaeth yn ymwneud â gallu Treth Gwerth Tir i gefnogi **defnydd tir mwy effeithlon mewn canolfannau trefol lle mae'r galw'n uchel**, lle mae tir sy'n cael ei danddefnyddio wedi'i leoli mewn lleoliadau gwerthfawr ac mae costau cyfleoedd yn uchel. Mewn egwyddor, gallai'r canfyddiad hwn fod yn berthnasol i rannau o Gaerdydd ac i ganol rhai o'r trefi eraill yng Nghymru lle ceir tir gwerthfawr a digon o alw ar y farchnad. Fodd bynnag, mae'r hierarchaeth drefol fas yng Nghymru yn golygu y byddai effeithiau cryfaf y Dreth Gwerth Tir yn **debygol o gael eu crynhoi mewn rhan fach o dir a phoblogaeth Cymru**. Hyd yn hyn, nid oes llawer o dystiolaeth sylweddol ar sut y byddai Treth Gwerth Tir yn dylanwadu ar ddefnydd tir ar draws ardaloedd daearyddol amrywiol Cymru, neu a fyddai'n gwneud hynny. Mae hyn yn gadael cwestiynau agored ynghylch sut y byddai canlyniadau yn amrywio o dan Dreth Gwerth Tir unfurf yn genedlaethol ac i ba raddau y gellid disgwyl gwahaniaethau gofodol.

Yn yr un modd, mae gwerthoedd tir yn anghyfartal. Yng Nghymru, bydd lleoliadau gyda gwerth uwch yn cynnwys canol Caerdydd, cymdogaethau cefnog fel y Mwmbwls, Llysfaen a Chyncoed; a thirweddau gwledig ac arfordirol mewn ardaloedd megis Ynys Môn, Sir Benfro a Bro Morgannwg. Gallai rhai tirddaliadau mwy hefyd ddenu

¹⁷⁶ Ibid.

¹⁷⁷ Ibid.

rhwymedigaethau uwch o dan y Dreth Gwerth Tir. Er bod astudiaethau modelu rhyngwladol yn dangos y potensial i Dreth Gwerth Tir **symud y baich treth** tuag at ardaloedd o gyfoeth crynodedig, mae hefyd yn amlwg bod hyn yn gofyn am ryw fath o **aiddosbarthu gofodol**. Heb fecanweithiau aiddosbarthu, byddai disgwyl i'r refeniw a godir o Dreth Gwerth Tir yng Nghymru adlewyrchu anghydraddoldebau gofodol sy'n bodoli eisoes.

Ar yr un pryd, mae rhannau helaeth o Gymru yn profi **gwerthoedd tir isel neu werthoedd sy'n cynyddu'n araf**, gan adlewyrchu galw cyfyngedig ar y farchnad a heriau economaidd strwythurol, yn ogystal â chyfyngiadau rheoleiddio ar ddatblygu. Yn y cyd-destunau hyn, byddai disgwyl i Dreth Gwerth Tir gynhyrchu **refeniw cymharol isel** a chael **dylanwad bach iawn ar ymddygiad defnydd tir**. Gallai hyn olygu y byddai Treth Gwerth Tir yng Nghymru'n genedlaethol o safbwynt symbolaidd, ond yn canolbwyntio'n sylweddol ar ardaloedd trefol ac amwynderau o ran effaith.

Yn ogystal, nid yw gwerthoedd tir yr un mor sefydlog ar draws pob lleoliad. Yng Nghymru, gall economïau lleol sy'n dibynnu ar dwristiaeth dymhorol neu ddiwydiannau gweithgynhyrchu brofi mwy o amrywiadau yng ngwerth tir na'r rhai lle mae sefydliadau angor sefydledig (fel prifysgolion, ysbytai, a chyflogwyr lleol mawr eraill) yn sicrhau galw mwy cyson yn y farchnad. Mae perygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r hinsawdd yn ychwanegu'r potensial ar gyfer anwadalrwydd pellach mewn gwerthoedd tir yn y dyfodol. Y goblygiad gofodol yw y **gallai refeniw Treth Gwerth Tir fod yn fwy rhagweladwy mewn rhai mannau nag eraill**.

Mae'r **potensial ar gyfer codi gwerth tir yn y dyfodol** yr un mor anghyfartal ledled Cymru. Yn ofodol, mae gwerthoedd tir yn cynyddu oherwydd effeithiau agosrwydd, ac mae tystiolaeth yn dangos bod cynnydd mewn gwerth yn tueddu i fod yn gysylltiedig â chyfleusterau penodol a lleoliadau dymunol. Yng Nghymru, mae'r rhain yn dueddol o fod ar ffurf 'microfarchnadoedd' amwynderau lleol o amgylch seilwaith megis coridor yr A55 a datblygiad Metro De Cymru, neu fannau poblogaidd ar gyfer mewnfudo a thwristiaeth mewn rhai ardaloedd arfordirol ac ymylon parciau cenedlaethol. Felly, byddai disgwyl i'r 'cynnydd mewn gwerth heb eil ennill' a allai'r Dreth Gwerth Tir ei gasglu ganolbwyntio ar **bocedi daearyddol cymharol fach** yn hytrach na'u gwasgaru ar draws rhanbarthau ehangach. Gan fod rhai o'r ardaloedd hyn yn gallu profi chwyddiant mewn gwerth tir heb gynnydd cyfatebol mewn cadernid economaidd lleol neu hyfywedd datblygu, gallai materion ecwiti godi o ran pwy sy'n ysgwyddo baich codiadau treth sy'n cael eu harwain gan ffactorau allanol.

Mae anghydraddoldebau gofodol yng Nghymru yn amlwg, ac oherwydd bod Treth Gwerth Tir yn cael ei godi ar werth tir ac nid ar incwm na chyfoeth yn uniongyrchol, byddai'r **rhwymedigaethau ar gyfer trethdalwyr a'r refeniw a godir yn adlewyrchu'r patrymau gofodol hyn sydd eisoes yn bodoli**. Er y gallai Treth Gwerth Tir gefnogi canlyniadau mwy blaengar o *fewn* lleoliadau gwerth uchel penodol, nid yw'n mynd i'r afael ag anghydraddoldebau *rhwng* lleoedd yn awtomatig. Heb ddylunio ac integreiddio'n ofalus i systemau aiddosbarthu ehangach, ceir risg y byddai

Treth Gwerth Tir i Gymru yn atgyfnerthu anghydraddoldebau gofodol presennol yn hytrach na'u lliniaru.

5.2.2. Perthynas rhwng gwerth tir ac incwm

Mae'r dystiolaeth empirig yn dangos y gallai Treth Gwerth Tir gynhyrchu canlyniadau mwy cynyddraddol o dan amodau penodol. Mae astudiaethau modelu'n dangos bod parseli gyda gwerth uwch yn dueddol o wynebu rhwymedigaethau uwch o dan Dreth Gwerth Tir refeniw-niwtral, tra bod eiddo preswyl yn fwy tebygol o dderbyn gostyngiadau cymharol. Fodd bynnag, mae'r canfyddiadau hyn yn dibynnu ar **gydberthynas gadarn rhwng gwerth tir ac incwm lleol**. I Gymru, mae hyn yn awgrymu y gallai Treth Gwerth Tir fod yn gynyddraddol yn lleol mewn ardaloedd lle mae incwm uwch a gwerthoedd tir uwch yn cyd-fynd yn fras, fel rhannau o Gaerdydd a Sir Fynwy.

Fodd bynnag, **lle mae'r berthynas rhwng gwerth tir ac incwm yn gwanhau**, mae canlyniadau cynyddraddol yn prinhaus, ac mae cwestiynau posibl yn codi ynglŷn â thegwch. Gallai hyn ddigwydd mewn rhai rhannau o Gymru. Er enghraifft, mae gwerth tir mewn ardaloedd arfordirol deniadol ac ardaloedd amwynder gwledig yn cael eu dylanwadu gan alw allanol, mewnfudo, ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn hytrach na chapasiti ennill lleol. Mewn lleoliadau o'r fath, efallai na fydd gwerthoedd tir uchel yn adlewyrchu incwm lleol, a gallai Treth Gwerth Tir gynyddu rhwymedigaethau i breswylwyr hirsefydlog, gyda goblygiadau posibl i fforddiadwyedd tai. Mae'r gwahaniaeth hwn yn tynnu sylw at y ffaith nad yw blaengaredd mewn dyluniad trethi o reidrwydd yn cyfateb i degwch yn ymarferol.

Gellir ystyried y mater hwn hefyd trwy lens y **gallu i dalu**. Mae gwerth tir yn adlewyrchu prosesau cronus, gan gynnwys patrymau datblygu hanesyddol a buddsoddiad cyhoeddus yn y gorffennol, tra bod incwm yn adlewyrchu capasiti ennill presennol. Mae poblogaeth sy'n heneiddio yng Nghymru yn gwneud yr anghysondeb hwn yn arbennig o berthnasol. Gallai perchentywyr sydd wedi ymddeol, yn ogystal ag aelwydydd gyda bywoliaeth sydd ynghlwm â lle penodol, ddal tir neu asedau eiddo gwerthfawr, ond gydag incwm cyfyngedig neu sefydlog. Mae'r broblem hylifedd - sydd hefyd yn cael ei ddisgrifio fel trethdalwyr "cyfoethog o ran asedau, tlawd o ran arian parod" - yn cael ei godi'n aml ynghylch trethi nad ydynt yn seiliedig ar incwm. Gellir cynllunio **mecanweithiau rhyddhad**, fel gohirio neu esemptiadau, i lliniaru caledi.¹⁷⁸ Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod bod **mesurau rhyddhad yn cyflwyno cyfaddawdau**, gan gynnwys llai o effeithlonrwydd a mwy o gymhlethdod gweinyddol, a gallai'r rhain ysgogi newid ymddygiad. Er enghraifft, gallai rhyddhad sy'n galluogi perchnogion tai i aros mewn eiddo mwy hefyd greu rhwystrau ar gyfer gwerthu eiddo sy'n cyfyngu ar argaeledd eiddo addas yn yr ardal leol i deuluoedd iau.

¹⁷⁸ Loutzenhiser, G. & E. Mann (2021). Liquidity issues: Solutions for the asset rich, cash poor. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1475-5890.12281>.

Mae'r **berthynas rhwng gwerth tir ac incwm hefyd yn amrywio i fusnesau**, ond nid yw'r agwedd hon yn cael ei harchwilio'n helaeth yn y llenyddiaeth empirig. Mae **astudiaethau modelu Treth Gwerth Tir yn aml yn cymryd yn ganiataol bod symud rhwymedigaeth treth o dir preswyl i dir masnachol yn gynyddraddol yn ei hanfod**, ond mae'r rhagdybiaeth hon yn cuddio heterogenedd sylweddol ymhlith busnesau. Mae tir masnachol yn cwmpasu ystod eang o weithgareddau economaidd, o gwmnïau dwys o ran tir i gwmnïau gydag ôl troed isel, sy'n gaeth i le penodol i weithrediadau symudol, a sectorau gydag elw gwahanol iawn. Yn ardaloedd arfordirol a gwledig Cymru sy'n dibynnu ar dwristiaeth, er enghraifft, mae busnesau lletygarwch a gwasanaethau bach yn gweithredu ar elw isel neu dymhorol ond gall gwerthoedd tir godi o ganlyniad i bwysau ymwelwyr. Gallai pryderon tebyg fod yn berthnasol i fusnesau gweithgynhyrchu lleol sydd wedi'u lleoli mewn ardaloedd lle mae gwelliannau trafniadaeth neu fentrau adfywio yn cynyddu gwerthoedd tir cyn cynnydd mewn capasiti cynhyrchol neu broffidioldeb. Mewn achosion o'r fath, gallai rhwymedigaethau treth uwch roi pwysau anghymesur ar fusnesau sydd â gallu cyfyngedig i amsugno costau ychwanegol.

Mae **patrymau deiliadaeth** yn mynd ati ymhellach i siapio sut mae gwahaniaethau rhwng gwerth tir ac incwm yn cael eu profi. Er bod lefelau cymharol uchel o berchenfeddiannaeth yng Nghymru'n lleihau rhywfaint o bryderon ynghylch symud baich trethiannol rhwng landlordiaid a thenantiaid, mae ardaloedd gyda chyfrannau uchel o ail gartrefi, gosodiadau tymor byr neu eiddo sy'n berchen i fuddsoddwyr yn cyflwyno heriau penodol. Yn y cyd-destunau hyn, **gall gwerthoedd tir gael eu hysgogi gan benderfyniadau buddsoddi a galw sy'n deillio o'r tu allan i'r economi leol**, ond gallai trigolion lleol orfod ysgwyddo canlyniadau economaidd rhwymedigaethau Treth Gwerth Tir cynyddol, megis rhenti uwch neu newidiadau mewn hyfwyddedd busnes. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol i dir amaethyddol, lle nad yw perchnogaeth, trefniadau tenantiaeth, a ffrydiau incwm o reidrwydd yn cyd-fynd â gwerthoedd tir.

Mae tystiolaeth yn awgrymu bod effeithiau dosbarthu Treth Gwerth Tir yn dibynnu llai ar y sylfaen dreth yn y tir ei hun nag ar **gryfder a sefydlogrwydd y berthynas rhwng gwerth tir ac incwm**. Yng Nghymru, lle mae'r berthynas hon yn wahanol rhwng lleoedd a grwpiau, ni ellir tybio canlyniadau blaengar yn gyfan gwbl. Heb ddylunio gofalus a mesurau cefnogi, gallai Treth Gwerth Tir gynhyrchu canlyniadau sy'n gynyddraddol yn ffurfiol ond yn ddadleuol o safbwynt cymdeithasol neu ofodol yn ymarferol.

5.2.3. Datblygu a thir gwag

Fel y nodwyd yn Adran 5.2.1, ceir tystiolaeth empirig y gall Treth Gwerth Tir gefnogi datblygiad tir gwag a thir sy'n cael ei danddefnyddio mewn ardaloedd lle mae'r galw'n uchel. Yn hanfodol, fodd bynnag, mae'r dystiolaeth yn dangos bod Treth Gwerth Tir yn gweithredu trwy **atgyfnerthu cymhellion marchnad presennol yn hytrach na thrwy greu galw newydd am ddatblygiad**. Lle mae gwerthoedd tir yn uchel a hyfywedd

datblygu eisoes yn gryf, gall cynyddu cost cadw tir sy'n cael ei danddefnyddio annog perchnogion i gyflwyno safleoedd – ond nid oes llawer o dystiolaeth y gall Treth Gwerth Tir ysgogi datblygiad yn absenoldeb galw sylfaenol ar y farchnad. Ar gyfer y rhan helaeth o Gymru, lle mae'r galw yn gymharol wan, mae'n **annhebygol y bydd Treth Gwerth Tir yn disodli diffyg galw** neu adfywio mewn ardaloedd gyda safleoedd gwag parhaus ar y stryd fawr neu ddirywiad economaidd hirdymor.

Mae ffocws trefol llawer o'r llenyddiaeth ar Dreth Gwerth Tir yn tybio amodau nad ydynt yn berthnasol mewn llawer o gyd-destunau Cymreig; galw uchel a pharhaus ar y farchnad, cylchoedd aildatblygu parhaus, potensial ar gyfer datblygiad fertigol, a chwmpas ar gyfer dwysáu heb orlenwi'r farchnad. Mae'n debyg bod y rhagdybiaethau hyn yn berthnasol yng Nghaerdydd, ac i raddau llai yn Abertawe a Chasnewydd. Fodd bynnag, mae llawer o drefi Cymru a chanolfannau trefol llai yn gweithredu mewn **marchnadoedd cymharol fas** gyda **chapasiti amsugno cyfyngedig**. Mae datblygiad mewn ardaloedd o'r fath yn dueddol o fod yn achlysurol yn hytrach nag yn barhaus, gyda nifer fach o safleoedd yn unig yn gallu cael eu cyflwyno dros gyfnod penodol. O dan yr amodau hyn, byddai unrhyw effeithiau cymhelliant a gynhyrchir gan y Dreth Gwerth Tir yn debygol o fod yn **gyfyngedig i amser penodol**. Unwaith y byddai nifer fach o safleoedd y byddai modd eu datblygu'n cael eu rhyddhau, byddai pwysau treth ychwanegol yn annhebygol o greu datblygiad pellach yn absenoldeb galw o'r newydd.

Mae hefyd yn bwysig gwahaniaethu rhwng tir gwag neu dir sy'n cael ei danddefnyddio a **dal tir o ganlyniad i hapfuddsoddi**. Mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gall Treth Gwerth Tir ddylanwadu ar ymddygiad hapfuddsoddi lle mae gwerthoedd tir a chyfraddau treth yn uchel, lle mae prisiau'n digwydd yn aml, a lle mae gorfodi'n gadarn. Ond mae hapfuddsoddi gwirioneddol yn anwastad o ran lleoliad, ac mae'n debygol o ddigwydd mewn nifer gyfyngedig o ardaloedd yng Nghymru. Mewn llawer o ardaloedd yng Nghymru, mae tir gwag a thir sy'n cael ei danddefnyddio'n gysylltiedig yn gyffredin gyda phrinder galw, problemau hyfywedd, costau adfer, neu gyfyngiadau seilwaith a chynllunio yn hytrach na hapfuddsoddi bwriadol er mwyn dal tir yn ôl. Canfu adolygiad yn 2020 o safleoedd datblygu segur¹⁷⁹ ar ran Llywodraeth Cymru fod safleoedd yn mynd yn segur am ystod eang o resymau. Er mai bwriad tiffeddianwyr oedd y rheswm unigol mwyaf, yn gyfrifol am 16% o safleoedd preswyl segur a 28% o safleoedd di-breswyl segur yn ôl ardal tir, roedd hyn yn cwmpasu amrywiaeth o senarios. Roedd rhai tiffeddianwyr wir yn gobeithio elwa o'r cynnydd mewn gwerth, ond roedd eraill yn chwilio am ddefnyddiau eraill ar gyfer y safle, heb wybodaeth o'r broses gynllunio, yn wynebu rhwystrau ariannol, neu'n ceisio gwerthu'r safle. Mewn cyd-destunau o'r fath, byddai cynyddu costau dal trwy Dreth Gwerth Tir yn annhebygol o newid ymddygiad tiffeddianwyr, **gan fod y rhwystrau sylfaenol rhag datblygu'n eistedd y tu hwnt i'r system dreth**.

¹⁷⁹ Thompson, G. (2020). Ymchwil i safleoedd segur yng Nghymru: Adroddiad terfynol. <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-safleoedd-segur-yng-nghymru>.

Hyd yn oed mewn lleoliadau lle mae hapfuddsoddi'n digwydd o bosibl, byddai'r newid mewn ymddygiad yn fach. Mae tystiolaeth yn dangos bod defnyddio Treth Gwerth Tir i greu effeithiau anghymhellol yn gofyn am **archwaeth wleidyddol am gyfraddau treth uwch**. Mewn cyd-destun datganoledig, gall cyfraddau treth gwahaniaethol gael goblygiadau ar gyfer **symudedd preswyl a chyfalaf**. Ar ben hynny, byddai angen cynllunio'n ofalus sut mae rhwymedigaethau Treth Gwerth Tir yn cael eu cyfrifo gan y gallai cymhwyso cyfraddau uwch i *bob* tir i gosbi hapfuddsoddiad ar *rywfaint* o dir gyflwyno anghydraddoldebau newydd.

Mae'r gwahaniaethau hyn yng Nghymru yn bwysig am yr hyn y gellir ac na ellir disgwyl yn rhesymol i Dreth Gwerth Tir ei gyflawni. Er y gall Treth Gwerth Tir weithredu fel **mecanwaith sy'n dilyn y farchnad** trwy chwyddo cymhellion lle mae marchnadoedd eisoes yn ddeinamig, nid yw'n **offeryn sy'n siapio'r farchnad** sy'n gallu cynhyrchu galw neu oresgyn cyfyngiadau strwythurol. Yn seiliedig ar y dystiolaeth gyfredol, gall disgwyliadau o effeithiau datblygu Treth Gwerth Tir ar draws Cymru fod yn fwy na'r hyn y gall mecanwaith treth ei gyflawni ar ei ben ei hun.

Yn olaf, nid yw'r adolygiad tystiolaeth yn darparu cefnogaeth empirig gadarn i honiadau bod Treth Gwerth Tir yn lleihau **effeithiau afluniad** ar fuddsoddiad neu ailfuddsoddi yn ymarferol. Ychydig iawn o astudiaethau sy'n arsylwi newid ymddygiad gwirioneddol, ac mae ymchwil ansoddol o Gymru ac awdurdodaethau tebyg yn dangos bod systemau cynllunio, mynediad at gyllid, darpariaeth seilwaith, ac amodau'r farchnad yn ffactorau yn dylanwadu llawer mwy ar benderfyniadau buddsoddi na dyluniad treth eiddo. Lle mae astudiaethau modelu yn rhagweld enillion effeithlonrwydd, mae'r canlyniadau hyn yn deillio o ragdybiaethau damcaniaethol wedi'u hymgorffori yn hytrach nag effeithiau a arsylwir. I Gymru, dylid trin gwelliannau sylweddol mewn **ymddygiad buddsoddi fel buddion Treth Gwerth Tir heb eu profi yn hytrach na disgwyliedig**.

5.2.4. Deinameg amserol

Mae rhai o'r honiadau a wnaed o blaid Treth Gwerth Tir yn hirdymor eu natur, gan ddibynnu ar ragdybiaethau am addasiadau graddol mewn defnydd tir ac ymddygiad. Mewn cyferbyniad, byddai effeithiau gwleidyddol, cymdeithasol a chyllidol cyflwyno Treth Gwerth Tir yn cael eu teimlo fwyaf yn y tymor byr i ganolig. Gellid rhagweld y byddai **effeithiau trosiannol** fel pwysau hylifedd ac anghydfodau ynghylch prisio yn dominyddu canlyniadau cynnar, a byddai unrhyw enillion o safbwynt effeithlonrwydd yn ymddangos dros gyfnodau hwy yn unig (os byddant yn digwydd o gwbl).

Mae strwythur marchnadoedd eiddo Cymru yn siapio deinameg amserol ymhellach. Fel y trafodwyd yn flaenorol, mae marchnadoedd yn gymharol denau mewn nifer o ardaloedd, gyda nifer fach o drafodion a phrinder llwybrau datblygu. Mae unrhyw **ymatebion ymddygiadol** yn yr ardaloedd hyn yn debygol o fod yn achlysurol neu wedi'u crynhoi mewn nifer fach o safleoedd, gan atgyfnerthu'r disgwyliad a nodwyd uchod y byddai unrhyw effeithiau cymhelliant wedi'u cyfyngu i amser penodol. Gellir

hefyd disgwyl i ymatebion ymddygiad i'r Dreth Gwerth Tir esblygu dros amser. Er y gallai ymatebion cychwynnol fod wedi'u hanelu at liniaru amlygiad i rwymedigaethau uwch, ni ellir tybio gwydnwch effeithiau arfaethedig y Dreth Gwerth Tir dros amser.

Mae gweithredu Treth Gwerth Tir hefyd yn dibynnu ar **gylchoedd prisio** a sut mae'r rhain yn rhyngweithio â dynameg y farchnad. Mae gwerthoedd tir yn adlewyrchu penderfyniadau cronedig yn y gorffennol a disgwyliadau o newid yn y dyfodol, yn hytrach na defnydd tir presennol yn unig. Hyd yn oed gydag ailbrisio rheolaidd, ceir oedi rhwng newidiadau mewn amodau economaidd sylfaenol a'u hadlewyrchiad mewn gwerthoedd sy'n cael eu hasesu. Yng Nghymru, gall ardaloedd sy'n profi anwadalrwydd neu drawsnewidiad strwythurol fod yn arbennig o agored i anghysondebau rhwng beichiau treth a realiti economaidd lleol. Er enghraifft, bydd risgiau sy'n gysylltiedig â'r hinsawdd, ailstrwythuro economaidd, a newidiadau mewn twristiaeth a'r galw am amwynderau yn parhau i ddylanwadu ar farchnadoedd tir Cymru mewn ffyrdd na ellir eu rhagweld yn llawn. Gallai system dreth sy'n olrhain gwerth tir yn fanwl **gynyddu anwadalrwydd**, gan godi cwestiynau ynghylch sefydlogrwydd refeniw a dosbarthiad risg rhwng trethdalwyr a'r wladwriaeth.

5.3. Goblygiadau ar gyfer cynllunio yng Nghymru

Mae'r effeithiau cymedrol y mae'r dystiolaeth yn eu rhagweld ar gyfer Treth Gwerth Tir ar ddatblygiad yn debygol o ddibynnu ar **amodau cynllunio cyflenwol**. O fewn y system gynllunio yn ôl disgrisiwn yng Nghymru, lle nad yw hawliau datblygu'n cael eu cyflwyno o ganlyniad i berchnogaeth, ceir risgiau penodol y gallai'r canlyniadau a welir mewn cyd-destunau fod yn gyfyngedig yn ymarferol. Mae'r is-adran hon yn ystyried y goblygiadau hyn.

5.3.1. Materion caniatâd cynllunio a chapasiti

Arsylwad cyson yn y llenyddiaeth empirig yw bod **effeithiau Treth Gwerth Tir ar ddefnydd tir ond yn digwydd lle gall tir gael ei ddatblygu'n ymarferol**. Mewn awdurdodaethau lle mae hawliau datblygu'n awtomatig, neu lle mae systemau cynllunio'n ganiataol iawn, mae cymhellion ar gyfer datblygu'n cyd-fynd â llwybr llyfnach i gyflwyno safle. Ond ychydig iawn y mae cymell datblygu'n gallu ei gyflawni'n ymarferol pan fo datblygiad wedi'i gyfyngu gan ddyraniad cynllunio, gofynion rheoleiddio, capasiti'r seilwaith, neu brosesau cymeradwyo hir.

O dan y system bresennol yng Nghymru, byddai cynyddu'r baich treth ar dir – hyd yn oed yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol – yn amherthnasol i p'un a yw datblygiad yn cael cymeradwyaeth ai peidio. Gyda rhannau helaeth o Gymru ymhellach yn ddarostyngedig i gyfyngiadau amgylcheddol, tirwedd, treftadaeth a pherygl llifogydd, mae'r cyflenwad o dir y gellir ei ddatblygu'n gyfyngedig ac yn anghyfartal ar draws y wlad. Yn y cyd-destun hwn, **ni all Treth Gwerth Tir ddatgloi datblygiad lle nad yw**

caniatâd cynllunio ar gael. Ar y mwyaf, gallai Treth Gwerth Tir yng Nghymru atgyfnerthu datblygiad ar safleoedd sydd eisoes wedi'u cymeradwyo ac yn hyfyw. Fel y mae hyn yn awgrymu, heb newidiadau cyflenwol a sylweddol tebygol i'r system gynllunio, byddai effeithiau'n **lleol iawn ac yn amodol.**

Y tu hwnt i roi caniatâd cynllunio, mae **capasiti awdurdodau lleol** yn chwarae rhan allweddol wrth lunio sut mae pwysau datblygu yn cael ei reoli. Mae capasiti cynllunio yng Nghymru yn amrywio rhwng awdurdodau. Mae adroddiadau gan Archwilio Cymru¹⁸⁰ ac RTPI Cymru¹⁸¹ yn nodi **perfformiad estynedig ac amrywiol gan awdurdodau cynllunio yng Nghymru**, wedi'u hysgogi gan gyllidebau sy'n gostwng, problemau recriwtio, diffyg sgiliau, a gwahanol lefelau o arbenigedd. Mae hyn yn **effeithio'n uniongyrchol ar nifer y ceisiadau sy'n cael eu penderfynu a phrydlondeb penderfyniadau.** Mae'r materion hyn yn bwysig, oherwydd hyd yn oed pan fo tir yn cael ei neilltuo a bod galw ar y farchnad, mae canlyniadau datblygu'n dibynnu ar allu awdurdodau cynllunio i brosesu ceisiadau'n effeithiol. Yn baradocsaidd, pe bai Treth Gwerth Tir yn llwyddo i ysgogi datblygu, gallai hyn roi systemau cynllunio presennol dan straen pellach **a chyflwyno risg oedi cynyddol yn hytrach na chyflawni'n gynt.** Gallai oedi cynllunio hefyd gynyddu'r risg o ddadl ynghylch rhwymedigaethau treth.

5.3.2. Aliniad gydag amcanion cynllunio

Mae llawer o ddadleuon dros Dreth Gwerth Tir sy'n seiliedig ar effeithlonrwydd yn **cymryd yn ganiataol bod mwy o ddatblygiad a dwysáu yn ganlyniadau dymunol.** Fodd bynnag, mae polisi cynllunio Cymru yn dilyn set ehangach o nodau normadol, yn enwedig yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae *Polisi Cynllunio Cymru*¹⁸² a *Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040*¹⁸³ yn pwysleisio datblygiad cytbwys, cynaliadwyedd cymunedol, a gwytnwch amgylcheddol hirdymor yn hytrach na thwf ar unrhyw gost.

Nid yw'r amcanion cymysg ym mholisi cynllunio Cymru o reidrwydd yn cyd-fynd yn rhwydd gyda mecanwaith treth a luniwyd i gynyddu cost cyfleoedd dal tir mewn lleoliadau gwerth uchel. Mewn rhai cyd-destunau, gall **annog datblygiad drwy'r system dreth wrthdaro â blaenoriaethau cynllunio lleol neu genedlaethol**, yn enwedig lle mae gwerthoedd tir uchel yn adlewyrchu amwynder neu brinder. Lle mae systemau cynllunio yn fwriadol gyfyngol er mwyn cyflawni amcanion amgylcheddol neu gymdeithasol, ni fyddai Treth Gwerth Tir a fyddai'n gwtio yn erbyn y cyfyngiadau hynny'n bolisi effeithiol na chydlynol. Mae hyn yn amlygu pwysigrwydd ystyried sut y

¹⁸⁰ Swyddfa Archwilio Cymru (2019). Effeithlonrwydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yng Nghymru. Ar gael yn: <https://www.audit.wales/data-tools/effectiveness-local-planning-authorities-wales>. Cyrchwyd 17/1/26.

¹⁸¹ Harris, N. (2023). Building capacity through collaboration and change. RTPI Cymru. Ar gael yn: <https://www.rtpi.org.uk/find-my-rtpi/rtpi-nations/rtpi-cymru/policy-and-research/policy-publications/building-capacity-through-collaboration-and-change/>. Cyrchwyd 17/1/26.

¹⁸² Llywodraeth Cymru (2024). Polisi Cynllunio Cymru. <https://www.llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru>.

¹⁸³ Llywodraeth Cymru (2021). Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040. <https://www.llyw.cymru/cymru-r-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040>.

byddai Treth Gwerth Tir yn rhyngweithio gydag amcanion cynllunio, yn hytrach na chymryd cyfatebolrwydd yn ganiataol.

Er bod cysylltiadau â chynaliadwyedd amgylcheddol yn cael eu gwneud yn y llenyddiaeth ar Dreth Gwerth Tir, mae'r rhain wedi canolbwyntio'n bennaf ar annog dwysáu trefol i **leihau'r pwysau ar dir maes glas**. Mae hyn yn cyd-fynd â'r blaenoriaethau defnydd tir presennol yng Nghymru. Fodd bynnag, mae'r ardaloedd yng Nghymru lle mae dwysedd yn ymarferol ac yn dderbyniol yn lleol wedi'u cyfyngu i ganolfannau trefol mwy.

5.3.3. Perthynas gyda chynllunio seilwaith a chyllid

Ni chanfu'r adolygiad unrhyw dystiolaeth gadarn bod dolen adborth rhwng casglu cynnydd mewn gwerth tir a gynhyrchir gan fuddsoddiad cyhoeddus, a thrwy hynny, ysgogi buddsoddiad pellach, yn digwydd yn ymarferol. Yng Nghymru, ceir rhesymau sefydliadol ychwanegol i fod yn ofalus ynghylch honiadau o'r fath gan fod **cyfrifoldebau cynllunio seilwaith a chyllido yn aml yn cael eu gwahanu oddi wrth seiliau treth lleol**. Er enghraifft, gyda buddsoddiadau trafndiaeth sylweddol a ariennir gan Lywodraeth Cymru, byddai'r cysylltiad rhwng seilwaith strategol a gwerth tir a fyddai'n cael ei gasglu drwy dreth leol yn anuniongyrchol. Ar ben hynny, gan fod cynnydd mewn gwerth tir o ganlyniad i seilwaith yn dueddol o fod yn lleol, byddai disgwyl i dreth ar lefel parcel o dir i gynhyrchu digon o refeniw i ddylanwadu'n ystyrlon ar benderfyniadau cynllunio cyfalaf yn debygol o fod yn afrealistig. Y goblygiad yw **na ddylid gorbwysleisio rôl Treth Gwerth Tir wrth gynllunio seilwaith**, nid bod y Dreth Gwerth Tir yn methu â chyfrannu at gyllid llywodraeth leol.

Mae defnyddio Treth Gwerth Tir fel mecanwaith i gymell buddsoddiad cyhoeddus yn codi **pryderon ecwiti sylweddol pellach** yng nghyd-destun Cymru, gan ei fod yn creu'r risg o **gynllunio seilwaith i wneud y mwyaf o refeniw treth yn hytrach nag er mwyn cyflawni'n unol ag anghenion y boblogaeth**. O ystyried bod gwerthoedd tir yn fwyaf tebygol o gynyddu mewn lleoliadau llewyrchus lle mae'r galw'n uchel, byddai risg penodol o rwystro buddsoddiad yn yr ardaloedd gwledig neu'r ardaloedd hynny sydd mewn trafferthion economaidd-gymdeithasol lle mae ei angen fwyaf yn aml.

5.4. Goblygiadau i system dreth Cymru

Mae canfyddiadau'r adolygiad tystiolaeth yn pwysleisio bod canlyniadau a briodolir yn gyffredin i Dreth Gwerth Tir yn dibynnu llai ar y sylfaen dreth mewn gwerth tir nag ar arferion dylunio a phrisio treth. Mae'r is-adran hon yn ystyried goblygiadau cyflwyno Treth Gwerth Tir yng Nghymru fel diwygiad i'r system dreth yn hytrach nag fel offeryn defnydd tir neu gynllunio.

5.4.1. Priso a chapasiti gweinyddol

Mae'r dystiolaeth yn dangos bod gallu Treth Gwerth Tir i **gasglu gwerth tir yn dibynnu ar gryfder y system brisio**. Yn ymarferol, mae prisiadau anaml neu brisiadau nad ydynt yn ddigon cywir yn cyfyngu ar y gyfran o godiad yng ngwerth y tir y gellir ei gasglu. Mae hyn yn tynnu sylw at her weithredu allweddol i Gymru. Byddai datblygu system brisio tir a allai nodi enillion gwerth tir cynyddol yn effeithiol yn gofyn am **fuddsoddiad mewn seilwaith data a'r gallu i gynnal ailbrisiadau rheolaidd**. Heb y sylfeini hyn, byddai Cymru mewn perygl o ailadrodd y patrymau a welir mewn awdurdodaethau eraill, lle mae rhwymedigaethau a aseswyd yn oedi y tu ôl i newidiadau'r farchnad. Ar ben hynny, mae llawer o'r llenyddiaeth modelu ar gyfer Treth Gwerth Tir yn canolbwyntio ar yr elfen drefol ac yn tybio marchnadoedd gweithredol **gyda digon o ddata trafodion i gefnogi arfarniad torfol**. Mae'r ardaloedd lle mae'r amod hwn yn berthnasol yn brin yng Nghymru, gan gynyddu'r risg o system brisio sy'n perfformio'n anghyfbwys ar draws y wlad. Mae p'un a oes modd cyflwyno prisiadau amddiffynadwy ar raddfa genedlaethol yn parhau i fod yn gwestiwn agored.

Ar hyn o bryd, nid yw Cymru'n gweithredu system brisio sydd wedi'i dylunio i gefnogi trethu gwerth tir heb ei wella. Mae'r trefniadau presennol ar gyfer y Dreth Gyngor a'r Ardrethu Annomestig yn dibynnu ar wahanol ddulliau priso, a **byddai angen newid sylweddol i ynysu gwerth tir ar raddfa** ac i raddau priodol o gysondeb a chywirdeb. Byddai sefydlu Treth Gwerth Tir yng Nghymru, felly, yn gofyn am seilwaith data newydd, diffiniad methodolegol, datblygiad proffesiynol a chapasiti sefydliadol ochr yn ochr â deddfwriaeth ac is-ddeddfwriaeth. Yn anffodus, er bod astudiaethau'n glir bod priso'n bwysig, maent yn darparu ychydig iawn o arweiniad ynghylch nodweddion technegol a methodolegol system o'r fath a'r gofynion isaf yn ymarferol.

Mae **dichonoldeb gweithredol** yn gyfyngiad pellach. Byddai gweithredu Treth Gwerth Tir yn gofyn am fuddsoddiad gweinyddol sylweddol, naill ai drwy Lywodraeth Cymru yn ganolog neu fwy o gapasiti yn nhimau refeniw a budd-daliadau awdurdodau lleol. Yn ogystal â'r swyddogaethau priso a nodwyd uchod, byddai angen ehangu neu ailffurfweddu swyddogaethau bilio, gorfodi a datrys anghydfodau.

Mae ymddiriedaeth y cyhoedd mewn prisiadau hefyd yn hanfodol. Mae ailbrisiadau at i fyny eisoes yn gallu arwain at apeliadau, ac mae'n debygol y byddai cyflwyno treth newydd yn cyflwyno mwy o wrthwynebiad. Yng Nghymru, byddai mwy o anghydfod ynghylch prisiau'n rhoi mwy o bwysau ar Dribiwnlys Prisio Cymru os nad ydynt yn cael eu rheoli'n effeithiol. Gallai risgiau cyfreithiol hefyd gynyddu os bydd methodoleg priso'n cynhyrchu canlyniadau systematig gwahanol.

5.4.2. Diwygio treth a datganoli

Byddai cyflwyno Treth Gwerth Tir yn cynrychioli diwygiad sylweddol o fewn system dreth ddatganoledig Cymru. Mae ymdrechion i gyflwyno Treth Tir Gwag ar lefel genedlaethol eisoes wedi stopio yn ystod trafodaethau gyda Llywodraeth y DU. Mae'n

ymddangos y byddai'n fwy priodol i gyflwyno Treth Gwerth Tir fel treth eiddo leol, y mae gan Lywodraeth Cymru fwy o gymhwysedd deddfwriaethol yn ei gylch. Gan y byddai disgwyl i ddylanwad Treth Gwerth Tir ar ddatblygu neu gasglu cynnydd mewn gwerth weithredu ar raddfeydd lleol iawn, fodd bynnag, mae angen ystyriaeth bellach ynghylch a ddylid codi Treth Gwerth Tir yn unffurf ledled Cymru.

Byddai integreiddio Treth Gwerth Tir yn effeithiol a chydlynol gyda threthi presennol yng Nghymru, yn enwedig y Dreth Gyngor, Ardrethi Annomestig a TTT yn hanfodol. Gan fod gorgyffyrddiad trethi tir ac eiddo'n gallu cynyddu cymhlethdod i drethdalwyr, byddai angen cydlynu'n ofalus. Mae'r **Dreth Gyngor a'r Ardrethi Annomestig** eisoes yn ymgorffori gwerth tir i ryw raddau, er nad ydynt yn eu hynysu wrth brisio. Pe byddai'r Dreth Gwerth Tir yn cael ei chyflwyno ochr yn ochr â'r trethi presennol hyn, byddai angen naill ai datgysylltu gwerth tir oddi wrthynt neu leihau rhwymedigaethau i liniaru canfyddiadau o ddyblygu annheg. Mae **TTT** hefyd yn haeddu ystyriaeth gan ei fod yn cael ei godi ar bwynt y trafodiad, tra bod Treth Gwerth Tir fel arfer yn cael ei hyrwyddo fel treth flynyddol. I'r graddau y gallai Treth Gwerth Tir addasu cymhellion i ddal neu drafod tir, byddai angen ymchwilio sut mae ymddygiad a refeniw yn symud rhwng y ddwy dreth.

Mae diwygio treth hefyd yn cynnwys **risgiau trosiannol**. Gall ailbrisiadau, newidiadau mewn rhwymedigaeth rhwng trethdalwyr, colledion neu enillion ffawdelw, cyfalafu treth a chyflwyno mecanweithiau rhyddhad neu fecanweithiau cymorth trosiannol ddylanwadu ar ganlyniadau tymor byr a hirdymor. Mae profiad o ddiwygiadau eraill yn awgrymu bod rhyddhad trosiannol, er eu bod yn wleidyddol hwylus, yn gallu atgyfnerthu anghydraddoldebau a gwanhau bwriad polisi.

Mae tystiolaeth yn awgrymu bod rhai o'r effeithiau ymddygiadol sy'n gysylltiedig â Threth Gwerth Tir, yn enwedig atal hapfuddsoddi mewn tir neu gymhelliant ar gyfer gwerthu neu ddatblygu tir gwag, yn gofyn am gyfraddau treth effeithiol cymharol uchel. Mewn cyd-destun datganoledig, gallai cyfraddau treth uwch godi pryderon am **symudedd preswyl a chyfalaf**, yn enwedig os yw cenhedloedd eraill y DU yn gweithredu cyfundrefnau treth eiddo gwahanol. Byddai angen asesu effeithiau posibl hyn. Ceir risg ychwanegol y gallai cyfraddau gwahaniaethol yng Nghymru greu afluniadau mewnol.

5.4.3. Baich trethiannol, dosbarthiad ac esemptiadau

Mae baich trethiannol yn ymwneud â phwy sy'n ysgwyddo baich treth yn y pen draw. Argymhellir bod Treth Gwerth Tir yn cael ei godi ar berchnogion tir fel arfer. Mae prinder amlwg o dystiolaeth empirig o ran a yw Treth Gwerth Tir yn cael ei drosglwyddo i denantiaid neu gwsmeriaid mewn rhenti neu brisiau, neu sut. Yn ddamcaniaethol, disgwylir bod cyflenwad sefydlog y tir yn cyfyngu ar drosglwyddiad, ond yn ymarferol, mae **canlyniadau'n debygol o ddibynnu ar amodau'r farchnad a strwythurau deiliadaeth**. Yng Nghymru, mae cwestiynau ynghylch baich trethiannol yn fwyaf amlwg ar gyfer tai rhent preifat, prydles masnachol a thenantiaethau amaethyddol.

Gan fod baich trethiannol yn ei dro yn dylanwadu ar ganlyniadau dosbarthu, mae'n bwysig cydnabod bod ansicrwydd yn dal i fod ar y pwynt hwn.

Mae agweddau cynyddraddol hefyd yn dibynnu'n helaeth ar **ddewisiadau gweithredu**. Gall dyluniad cyfraddau, bandio neu drothwyon, esemptiadau, ac amllder a chywirdeb ailbrizio oll lywio canlyniadau dosbarthu'n gryfach na'r sylfaen gwerth tir ei hun. Mae hyn yn golygu y byddai Treth Gwerth Tir gynyddraddol i Gymru yn dibynnu ar **gynllunio polisi bwriadol**.

Mae cyflwyno Treth Gwerth Tir fel treth leol yn codi cwestiynau pellach ynghylch **dosbarthiad** gan fod gwerthoedd tir wedi'u dosbarthu'n anghyfartal ledled Cymru. Byddai Treth Gwerth Tir felly yn cynhyrchu **amrywiad sylweddol mewn capasiti refeniw ymhlith awdurdodau lleol** heb **fesurau dosbarthu neu gydraddoli** cysylltiedig. Yn yr un modd, byddai rhai awdurdodau yn profi gwerthoedd tir cymharol sefydlog neu gynyddol, lle gallai eraill wynebu mwy o anwadlrwydd. Mae hyn yn codi cwestiynau pellach ynghylch sut y byddai refeniw Treth Gwerth Tir yn cael ei integreiddio i'r system gyllid llywodraeth leol ehangach. Byddai system sy'n caniatáu i awdurdodau gadw refeniw yn debygol o gynyddu anghydraddoldebau gofodol, gan ailadrodd beirniadaeth bresennol o'r Dreth Gyngor.

Byddai penderfyniadau ynghylch **esemptiadau a sut i drin tir nad yw o fewn sylfaen y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig** hefyd yn arwain at oblygiadau ar ddichonoldeb a derbynioldeb gwleidyddol. Mae tir amaethyddol, tir comin, daliadau tir cyhoeddus, a dynodiadau cadwraeth yn arbennig yn codi cwestiynau am atebolrwydd a bwriad polisi. Yng Nghymru, mae tir amaethyddol yn helaeth ac yn ymylol o safbwynt economaidd mewn nifer o ardaloedd, ac mae polisi ffermio yn sensitif yn wleidyddol. Byddai angen ystyriaeth ofalus o gapasiti incwm a threfniadau tenantiaeth cyn cynnwys tir amaethyddol yn y Dreth Gwerth Tir. Gall esemptiadau wedi'u cynllunio'n dda liniaru caledi a chefnogi amcanion polisi penodol. Fodd bynnag, mae yna gyfaddawdau gan fod eithriadau yn culhau'r sylfaen dreth, o bosibl yn dylanwadu ar ymddygiad, a gallant gyflwyno anghydraddoldebau newydd rhwng trethdalwyr.

6. Goblygiadau ar gyfer dylunio polisi a'r camau nesaf

Mae'r adroddiad hwn wedi archwilio'r honiadau allweddol a wnaed ar gyfer Treth Gwerth Tir ac wedi asesu i ba raddau y mae'r honiadau hyn yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth empirig, gyda sylw arbennig i'r cyd-destun yng Nghymru. Mae'r adran olaf hon yn tynnu sylw at yr hyn y mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn ei awgrymu ar gyfer dylunio polisi a'r camau nesaf yng Nghymru. Canfyddiad canolog o'r adolygiad tystiolaeth yw bod llawer o'r canlyniadau a briodolir yn gyffredin i Dreth Gwerth Tir yn annisgwyl, yn lleol, ac yn dibynnu ar ddewisiadau dylunio treth. Mae'r canfyddiad hwn yn golygu goblygiadau pwysig o ran sut y dylid fframio Treth Gwerth Tir mewn dadleuon polisi yng Nghymru, ac ar gyfer y disgwyliadau sy'n gysylltiedig ag unrhyw ddiwygiad posibl.

6.1. Egluro pwrpas diwygio

Rhaid i unrhyw ystyriaeth o Dreth Gwerth Tir yng Nghymru ddechrau gydag eglurder ynglŷn â'i bwrpas arfaethedig. **Nid yw'r dystiolaeth empirig a adolygwyd yn yr adroddiad hwn yn cefnogi trin Treth Gwerth Tir fel offeryn polisi sy'n gallu cyflawni sawl canlyniad trawsnewidiol ar yr un pryd.** Mae honiadau y gallai Treth Gwerth Tir ddylanwadu'n ystyrion ar batrymau datblygu a chymell buddsoddiad cyhoeddus yn gredadwy yn ddamcaniaethol, ond nid ydynt yn cael eu cefnogi'n gadarn gan dystiolaeth empirig hyd yn hyn. Yn benodol, nid yw'r llenyddiaeth yn dangos bod Treth Gwerth Tir yn arwain at ostyngiadau sylweddol mewn anghydraddoldeb economaidd-gymdeithasol gan fod y rhan fwyaf o astudiaethau yn canolbwyntio ar newidiadau tymor byr mewn rhwymedigaeth treth yn hytrach na chanlyniadau lles ehangach.

Yng Nghymru, mae prif ysgogwyr anghydraddoldeb – megis ailstrwythuro'r farchnad lafur, cyfleoedd economaidd anghyfartal, newid demograffig, a gwahaniaethau gofodol hirsefydlog – y tu hwnt i gwmpas trethiant eiddo i raddau helaeth. Mae fframio Treth Gwerth Tir fel ateb i'r heriau hyn yn creu **risg o gam-alinio adnoddau polisi gydag amcanion polisi** a thanseilio hygyrdded diwygio.

6.1.1. Yr hyn mae'r dystiolaeth yn ei gefnogi

Lle mae tystiolaeth empirig ar gyfer canlyniadau Treth Gwerth Tir ar ei chryfaf, mae'n tynnu sylw at effeithiau mwy cyfyngedig sy'n benodol i gyd-destun. *O dan rai amodau,*

gallai Treth Gwerth Tir **atgyfnerthu cymhellion** ar gyfer datblygu tir sy'n cael ei danddefnyddio mewn lleoliadau lle mae'r galw'n uchel, a gallai **symud beichiau treth tuag at dir gwerth uwch**, gan gynhyrchu canlyniadau blaengar ffurfiol o fewn lleoedd penodol. Fodd bynnag, **nid yw'r effeithiau hyn yn awtomatig nac yn gyffredinol** ar draws cyd-destunau amrywiol yng Nghymru.

Canfyddiad cyson o'r adolygiad tystiolaeth yw bod **effeithiau ymddygiadol y Dreth Gwerth Tir yn amodol**. Lle mae newid mewn defnydd tir neu ymddygiad datblygu'n digwydd, maent fel arfer yn cynnwys cyd-destunau trefol lle mae'r galw'n uchel, a lle'r oedd datblygiad eisoes yn hyfyw. Nid yw'r amodau hyn yn wir yn y rhan helaeth o Gymru. Mae llawer o ardaloedd y tu allan i ganolfannau trefol mawr yn cael eu nodweddu gan brinder galw neu alw ysbeidiol a phrinder capasiti i amsugno datblygiad newydd. Yn y cyd-destunau hyn, ni **ellir disgwyl i Dreth Gwerth Tir oresgyn rhwystrau i hyfywedd datblygu sydd y tu allan i'r system dreth**, megis maint y farchnad a chyfyngiadau seilwaith. Ar y mwyaf, gallai Treth Gwerth Tir atgyfnerthu cymhellion ar nifer fach o safleoedd sydd eisoes yn hyfyw, gan gynhyrchu effeithiau lleol sydd wedi'u cyfyngu i amser penodol.

6.1.2. Rôl bolisi gyflenwol?

Yn gyffredinol, mae tystiolaeth yn awgrymu mai'r ffordd orau o ddeall Treth Gwerth Tir yw fel opsiwn cyllidol gydag effeithiau cymedrol, lleol ac amodol yn hytrach na phrif ysgogydd ar gyfer cyflawni nodau polisi eang. O'r safbwynt hwn, yn hytrach nag ystyried a yw Treth Gwerth Tir yn ddeniadol yn ddamcaniaethol, y prif gwestiwn polisi yw **p'un a allai ategu prosesau cyllidol ac offer polisi mewn ffordd gymesur**.

Ni fydd Treth Gwerth Tir yn gweithredu'n effeithiol os caiff ei thrin fel offeryn annibynnol, er y gellid ei dargedu. Mae effeithiau diriaethol yn fwy tebygol o godi lle mae Treth Gwerth Tir wedi'i **ymgorffori'n gydlynol o fewn fframweithiau polisi presennol**, yn enwedig gan gynnwys y system gynllunio, prosesau prisio, a pholisi ailddosbarthu cyllid llywodraeth leol.

6.2. Dewisiadau dylunio

Bydd penderfyniadau ynghylch **sut mae Treth Gwerth Tir yn cael ei gynllunio'n bwysicach na'r sylfaen dreth yn y tir ei hun** ar gyfer llunio canlyniadau. Mae hyn yn arbennig o wir ar gyfer **gwireddu nodau dosbarthu**, o ystyried bod gwerthoedd tir yn anwastad yn ofodol yn eu hanfod, ac yng Nghymru, yn adlewyrchu patrymau gofodol hirsefydlog.

6.2.1. Dyrannu refeniw ac ailddosbarthu gofodol

Mae'r dystiolaeth empirig yn dangos y gall Treth Gwerth Tir symud beichiau treth tuag at ardaloedd gwerth uwch. Fodd bynnag, gan fod gwerthoedd tir yng Nghymru yn amrywio rhwng awdurdodau lleol, byddai **capasiti Treth Gwerth Tir a gedwir yn lleol**

i gynhyrchu refeniw yn wahanol iawn gydag enillion prin i'r awdurdodau hynny sydd fwyaf mewn angen. Heb ryw fath o aiddosbarthu neu gydraddoli, byddai Treth Gwerth Tir fel ffynhonnell refeniw leol yn debygol o ailadrodd anghydraddoldebau gofodol presennol yng Nghymru yn hytrach na'u lliniaru.

Os yw ecwiti ledled Cymru yn amcan polisi, byddai angen **ymgorffori Treth Gwerth Tir o fewn fframwaith aiddosbarthu a reolir yn genedlaethol**, naill ai'n debyg i'r trefniadau presennol ar gyfer Ardrethi Annomestig neu wedi'i adlewyrchu'n benodol yn y setliad blyneddol. Mae'r dewisiadau hyn yn debygol o fod yn ganolog i sut mae Treth Gwerth Tir yn cael ei ystyried o ran tegwch a derbynioldeb gwleidyddol.

6.2.2. Elfen gynyddraddol a rhyddhad

I'r graddau y mae Treth Gwerth Tir yn symud beichiau treth i ardaloedd gwerth uwch, mae tystiolaeth yn dangos mai **dim ond pan fo perthynas gadarn rhwng gwerth tir ac incwm y mae hyn yn gynyddraddol**. Bydd y berthynas rhwng gwerth tir ac incwm yn amrywio mewn rhai ardaloedd o Gymru, yn enwedig lle mae gwerthoedd tir yn cael eu gyrru gan alw allanol yn hytrach na chapasiti enillion lleol. Bydd angen asesiad effaith gronynnog i nodi'r ardaloedd hyn ac asesu'r risg o fwy o rwymedigaethau i breswylwyr hirsefydlog neu fusnesau sy'n gysylltiedig â lleoedd.

Mae'r cydbwysedd rhwng asedau ac incwm hefyd yn arwain at oblygiadau ar gyfer yr elfen gynyddraddol. Gall **mecanweithiau rhyddhad** ar gyfer aelwydydd sy'n "gyfoethog o ran asedau ond yn dlawd o ran arian parod" liniaru caledi, ond maent yn **cyflwyno cyfaddawdau**, gan gynnwys cymhlethdod a dylanwad ar ymddygiad. Bydd angen pwyso amcanion polisi Treth Gwerth Tir yn ofalus ochr yn ochr â bwriad a chanlyniadau posibl unrhyw ryddhad. Os, er enghraifft, mai bwriad Treth Gwerth Tir yw cynyddu cyflenwad tai ar y farchnad, rhaid cyfnewid mecanweithiau rhyddhad sy'n dylanwadu ar ddewisiadau tai yn erbyn y nod hwn.

Dylid hefyd ystyried **baich trethiannol** yn ofalus. Mae Treth Gwerth Tir fel arfer yn cael ei ddisgrifio fel treth sy'n cael ei ysgwyddo gan y tiffeddiannwr yn wahanol i'r Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig, sy'n cael eu hysgwyddo gan y preswlydd neu'r busnes (a gall hynny fod yn denant). Er bod theori yn awgrymu bod y cyflenwad sefydlog o dir yn cyfyngu ar drosglwyddo Treth Gwerth Tir o dirfeddianwyr i denantiaid, mae tystiolaeth ar yr hyn sy'n digwydd yn ymarferol yn parhau i fod yn gyfyngedig. Mae canlyniadau cynyddraddol o dan Dreth Gwerth Tir yn debygol o ddibynnu nid yn unig ar bwy sy'n atebol o safbwynt cyfreithiol, ond hefyd **sut caiff costau eu hamsugno neu eu trosglwyddo o fewn cyd-destunau marchnad a deiliadaeth penodol**. Yng Nghymru, mae cwestiynau ynghylch baich trethiannol yn arbennig o amlwg ar gyfer tai rhent preifat, prydles masnachol a thenantiaethau amaethyddol o bosibl. Mae'n bwysig **cydnabod bod ansicrwydd sylweddol ynghylch a fydd y grwpiau hyn yn cael eu heffeithio a sut**, yn hytrach na chymryd yn ganiataol y bydd rhwymedigaethau'n glanio'n daclus gyda'r rhai sydd â'r gallu mwyaf i dalu.

6.3. Dichonoldeb a risgiau

Byddai cyflwyno Treth Gwerth Tir yng Nghymru yn golygu set o heriau a risgiau dichonoldeb rhagweladwy sy'n ymestyn y tu hwnt i gwestiynau bwriad polisi neu apêl ddamcaniaethol.

6.3.1. Priso a chost-ffeithiolrwydd

Heb brisiad credadwy ac ailbrizio rheolaidd, ni fyddai llawer o fanteision arfaethedig Treth Gwerth Tir yn dod i'r amlwg, a byddai risgiau gwleidyddol a chyfreithiol yn cynyddu. Byddai sefydlu a chynnal system brizio effeithiol sy'n gallu ynysu gwerth tir ar raddfa eang, cynnal ailbrisiadau rheolaidd, a rheoli apeliadau yn gofyn am **fuddsoddiad sylweddol mewn seilwaith data, arbenigedd proffesiynol, a chapasiti sefydliadol.**

Mae cost-ffeithiolrwydd felly yn ystyriaeth sylweddol. O ystyried cwmbras cymedrol y canlyniadau a'r effeithiau ymddygiadol ansicr a nodwyd yn y dystiolaeth empirig, byddai angen i wneuthurwyr polisi **bwysu a mesur costau gweinyddol a gweithredol Treth Gwerth Tir yn ofalus yn erbyn y buddion cyllidol a dosbarthol** y byddai modd eu cyflawni'n realistig.

6.3.2. Rhyddhad trosiannol a risgiau anwadalrwydd

Defnyddir trefniadau trosiannol yn aml i reoli'r effeithiau sy'n deillio o ailbrizio, yn enwedig lle mae trethdalwyr yn wynebu rhwymedigaethau sylweddol uwch. Gall y rhain **leddfu derbynioldeb gwleidyddol a lleihau caledi tymor byr**, ond lle mae rhyddhad yn gwanhau'r cysylltiad rhwng gwerth tir a rhwymedigaeth, maent hefyd yn peryglu gwanhau bwriad polisi, cynyddu cymhlethdod, ac o bosibl, cadarnhau anghydraddoldebau newydd. Mae angen ystyried yn ofalus sut y byddai trefniadau trosiannol ar gyfer Treth Gwerth Tir yn cael eu cynllunio yng Nghymru a byddai angen iddynt gynnwys rhyngweithiadau rhwng Treth Gwerth Tir a'r Dreth Gyngor, Ardrethi Annomestig a TTT.

Gallai'r ailbrisiadau rheolaidd sy'n ofynnol ar gyfer Treth Gwerth Tir hefyd gyflwyno **risgiau anwadalrwydd**. Mae gwerthoedd tir yn newid dros amser mewn ymateb i ddeinameg y farchnad, buddsoddiad mewn seilwaith, caniatâd cynllunio, a ffactorau lleol eraill megis risg amgylcheddol. Mewn rhai ardaloedd, gallai hyn olygu bod rhwymedigaethau treth yn amrywio mewn ffyrdd sy'n anodd i rai aelwydydd a busnesau eu hamsugno, yn enwedig mewn ardaloedd sy'n agored i alw'n seiliedig ar amwynder neu newid diwydiannol. Yn absenoldeb data priso tir hydredol cynhwysfawr ar gyfer Cymru, mae'n anodd deall pa ardaloedd sydd wedi profi anwadalrwydd yn y gorffennol, ac felly rhagweld ble y gallai anwadalrwydd ddigwydd yn y dyfodol a sut i liniaru hyn. Wrth i'r Dreth Gyngor a'r Ardrethi Annomestig symud ymlaen i gylchoedd ailbrizio amlach, ceir cyfle i wella dealltwriaeth yma.

6.3.3. Dichonoldeb gwleidyddol a gwrthwynebiad

Mae dichonoldeb gwleidyddol Treth Gwerth Tir yng Nghymru yn parhau i fod yn ansicr. Nid yw effeithiau gofodol anghytwys yn sgil-gynnyrch damweiniol i'r Dreth Gwerth Tir, ond yn hytrach yn **ganlyniad o'r ffordd y mae gwerthoedd tir yn cael eu dosbarthu**. Yr ardaloedd sy'n wynebu rhwymedigaethau uwch neu newydd fyddai fwyaf tebygol o wrthwynebu diwygio, yn enwedig os nad yw cynnydd mewn treth yn cyfateb â buddion lleol gweladwy. I'r gwrthwyneb, gall ardaloedd sy'n profi ychydig iawn o newidiadau neu effeithiau gwestiynu'r rhesymeg dros ddiwygio yn gyfan gwbl.

Yn amlwg, byddai gwrthwynebiad i Dreth Gwerth Tir yn debygol o fod yn wahanol yn ôl ardaloedd a sectorau. Byddai rheoli dadleuon o'r fath yn gofyn am **roi diwygiadau yn eu trefn yn ofalus, cyfathrebu diben y diwygiad yn ofalus, a magu ymddiriedaeth yn hygyrddedd a thegwch prisio**. Heb y galluogwyr 'meddal' hyn, ceir risg y byddai heriau gweithredu a gwrthwynebiad gwleidyddol yn gwrthbwysu'r buddion 'caled' cyfyngedig a lleol a nodwyd yn y dystiolaeth yn gyflym iawn.

6.4. Llwybrau tua'r dyfodol

Nid yw'r dystiolaeth empirig a adolygwyd yn yr adroddiad hwn yn diystyru Treth Gwerth Tir fel elfen bosibl o ddiwygio treth yng Nghymru yn y dyfodol. Fodd bynnag, mae'n gosod **cyfyngiadau ar yr hyn y gellir ei ddisgwyl yn rhesymol o Dreth Gwerth Tir yng nghyd-destun Cymru**. Mae cydnabod y terfynau hyn yn hanfodol er mwyn i'r ddadl symud y tu hwnt i'r egwyddor ddamcaniaethol a thuag at wneud penderfyniadau gwybodus a fydd yn gweithio yng Nghymru ac ar ran Cymru.

Yn hytrach na fframio'r dewis mewn termau deuaidd - Treth Gwerth Tir neu beidio - mae'r canfyddiadau a gyflwynir yn y papur hwn yn cyfeirio at werth dull mwy graddol, ac o bosibl, wedi'i dargedu'n fwy manwl. O ystyried natur amodol a lleol y canlyniadau sy'n gysylltiedig â Threth Gwerth Tir, yn hytrach na gofyn a ddylid mabwysiadu'r Dreth Gwerth Tir mewn egwyddor, dylai'r cwestiwn polisi priodol ofyn **o dan ba amodau, ar ba ffurf ac ar ba raddfa** y gallai Treth Gwerth Tir gyfrannu'n ystyrion i amcanion penodol yng Nghymru.

Byddai llwybr cymesur ymlaen yn cynnwys **profi pwyntiau penderfynu allweddol** cyn ymrwymo i unrhyw ddiwygiad ar raddfa fwy. Mae blaenoriaethau'n cynnwys:

1. Dichonoldeb prisio a llywodraethu

Mae angen rhagor o waith i archwilio methodoleg priodol ar gyfer prisio gwerth tir heb ei wella yng Nghymru ac i brofi a ellir defnyddio'r rhain mewn modd credadwy a chysu o fewn cyd-destunau daearyddol a marchnad amrywiol. Mae hyn yn cynnwys ystyried a fyddai swyddogaethau prisio'n cael eu rheoli orau ar lefel Cymru neu'r DU, a sut y byddai unrhyw system newydd yn rhyngweithio gyda'r cylchoedd ailbrisio a gynllunir ar gyfer y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig.

2. Effeithiau gofodol a dosbarthu

Byddai dadansoddiad manylach o sut mae gwerthoedd tir, incwm a strwythurau deiliadaeth yn rhyngweithio mewn gwahanol ardaloedd daearyddol yng Nghymru yn hanfodol er mwyn deall lle mae canlyniadau blaengar yn gredadwy a lle gall rhwymedigaethau fod yn fwy na chapasiti economaidd lleol. Mae hyn yn cynnwys archwilio effeithiau ar leoliadau gwledig ac arfordirol, cymunedau Cymraeg eu hiaith, a busnesau sy'n gysylltiedig â lleoedd penodol.

3. Effeithiau baich trethiannol

Mae tystiolaeth empirig gyfyngedig o hyd o ran pwy fyddai'n ysgwyddo baich Treth Gwerth Tir yn ymarferol. Byddai angen rhagor o waith i archwilio baich trethiannol o dan drefniadau deiliadaeth yng Nghymru, yn enwedig ar gyfer tai rhent preifat, prydlesi masnachol a thenantiaethau amaethyddol.

4. Dulliau wedi'u targedu a pheilot

O ystyried dosbarthiad anwastad gwerthoedd tir a phwysau datblygu yng Nghymru, gall ymchwilio i ddulliau sydd wedi'u targedu'n benodol neu gynlluniau peilot - gan gynnwys diwygio mecanweithiau cipio gwerth presennol - gynnig ffordd o brofi rhagdybiaethau gyda llai o risg na chyflwyno Treth Gwerth Tir ar raddfa genedlaethol.

Cyfeiriadau

- Acosta-González, N., Rodríguez-Raza, S., & Bastidas-Ripalda, R. (2021). The effect of increasing land value capture on the gross value added of the construction sector. *Applied Economics Letters*, 28(1), 65–69. <https://doi.org/10.1080/13504851.2020.1733467>
- Adam, S. et al. (2011). *Tax by Design*. Y Sefydliad Astudiaethau Cyllid. Ar gael yn: <https://ifs.org.uk/books/tax-design>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Advani et al. (2025). *The impact of changes to inheritance tax on farm estates*. Ar gael yn: <https://centax.org.uk/policy-brief-the-impact-of-changes-to-inheritance-tax-on-farm-estates/>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Alpanda, S. (2012). Taxation, collateral use of land, and Japanese asset prices. *Empirical Economics*, 43(2), 819–850. <https://doi.org/10.1007/s00181-011-0498-4>.
- Ap Gwilym et al. (2019). *Asesiad technegol o'r potensial ar gyfer Treth Gwerth Tir lleol yng Nghymru*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/treth-gwerth-tir-leol-asesiad-technegol>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Archwilio Cymru (2024). *Datblygu cynaliadwy? Gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag*. Ar gael yn: <https://www.audit.wales/cy/cyhoeddiad/datblygu-cynaliadwy-gwneud-y-defnydd-gorau-o-dir-llwyd-ac-adeiladau-gwag>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Arolwg Daearegol Prydain (2026). UK mineral ownership. Ar gael yn: <https://www.bgs.ac.uk/mineralsuk/planning/uk-mineral-ownership/>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Awdurdod Cyllid Cymru (2017). Treth Trafodiadau'r Tir: trosolwg. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/treth-trafodiadau-tir-trosolwg> Cyrchwyd 17/12/25.
- Banc y Byd (2026). World Bank Country and Lending Groups. Ar gael yn: <https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519-world-bank-country-and-lending-groups>. Cyrchwyd 5/2/26.
- Barbosa, R., & Skipka, S. (2019). Tax Housing or Land? Distributional Effects of Property Taxation in Germany (Papur Ysgolheigaidd SSRN Rhif 3523544). Social Science Research Network. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3523544>.

- Barbu, D. (2013). Studies and researches regarding the urban policies impact on land valuation. *Aestimum XLI Meetings Proceedings*.
<https://doi.org/10.13128/Aestimum-13131>.
- Bird, R.M. & E. Slack (2004). Introduction and overview. *International Handbook of Land and Property Taxation*, Cheltenham: Edward Elgar. Tud. 1-18.
- Blaug, M. (2000). Henry George: Rebel with a cause. *The European Journal of the History of Economic Thought*, 7(2), 270–288.
<https://doi.org/10.1080/096725600361816>
- Bowman, J. H., & Bell, M. E. (2008). Distributional consequences of converting the property tax to a land value tax: Replication and extension of England and Zhao. *National Tax Journal*, 61(4 RHAN 1), 593–608.
<https://doi.org/10.17310/ntj.2008.4.02>.
- Buchanan, D. H. (1929). The historical approach to rent and price theory. *Economica*, 26, 123. <https://doi.org/10.2307/2548199>
- Busnes Cymru (2026). Ardrethi Busnes yng Nghymru. Ar gael yn:
<https://busnescymru.llyw.cymru/pynciau-a-chyfarwyddyd/treth-busnes-trethi-ardrethi-ac-adeiladau/ardrethi-busnes-yng-nghymru>. Cyrchwyd 24/1/26.
- Busnes Cymru (d.d.). Ardrethi annomestig ar gyfer eiddo hunanddarpar yng Nghymru. Ar gael yma: <https://busnescymru.llyw.cymru/ardrethi-annomestig-ar-gyfer-eiddo-hunanddarpar-yng-nghymru-0>. Cyrchwyd 24/1/26.
- Candeloro, D. (1979). The single tax movement and progressivism, 1880-1920. *American Journal of Economics and Sociology*, 38(2), 113–127.
<https://doi.org/10.1111/J.1536-7150.1979.TB02869.X>
- Carr, A. D. (2017). *The gentry of North Wales in the later Middle Ages*. Gwasg Prifysgol Cymru.
- Cocconcelli, L., & Medda, F. R. (2013). Boom and bust in the Estonian real estate market and the role of land tax as a buffer. *Land Use Policy*, 30(1), 392–400.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.04.007>.
- Cofrestrfa Tir EF (2017). Strategaeth Fusnes Cofrestrfa Tir EF 2017 i 2022. Ar gael yn: <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-business-strategy-2017-to-2022>. Cyrchwyd 13/1/26.
- Cofrestrfa Tir EF (d.d.) Defnyddio data tir ac eiddo. Ar gael yn: <https://use-land-property-data.service.gov.uk/>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Cofrestrfa Tir EF (d.d.) Registering land or property with HM Land Registry. Ar gael yn: <https://www.gov.uk/registering-land-or-property-with-land-registry>. Cyrchwyd 13/1/26.

- Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Connecticut's land value taxation public act: Who would bear the burden? *Journal of Real Estate Research*, 39(1), 39–64. <https://doi.org/10.1080/10835547.2017.12091463>
- Cohen, J. P., & Fedele, M. J. (2017). Where in Connecticut is the best location for a split tax? An analysis of land assessment equity in several cities. *Buildings*, 7(4). <https://doi.org/10.3390/buildings7040108>.
- Comisiwn Cymunedau Cymraeg (2024). *Grymuso cymunedau, cryfhau'r Gymraeg*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/adroddiad-grymuso-cymunedau-cryfhau-gymraeg>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Comisiynydd y Gymraeg (2021). *Sefyllfa'r Gymraeg 2016-2020*. Ar gael yn: <https://www.comisiynyddygymraeg.cymru/polisi-ac-ymchwil/sefyllfar-gymraeg/adroddiad-5-mlynedd> Cyrchwyd 10/1/26.
- Cyfoeth Naturiol Cymru (2022). *SoNaRR2020: Defnyddio tir a phriddoedd*. Ar gael yn: <https://naturalresources.wales/evidence-and-data/research-and-reports/state-of-natural-resources-report-sonarr-for-wales-2020/sonarr2020-our-assessment/cross-cutting-themes/land-use-and-soil/?lang=cy> Cyrchwyd 7/11/25.
- Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Datganiadau Ardal a thirweddau dynodedig. Ar gael yn: <https://naturalresources.wales/about-us/what-we-do/strategies-plans-and-policies/area-statements/sector-specific-information/area-statements-and-designated-landscapes/?lang=cy>. Cyrchwyd 7/11/2025.
- Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Mathau o ardaloedd o dir a môr gwarchodedig Ar gael yn: <https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/environmental-topics/wildlife-and-biodiversity/protected-areas-of-land-and-seas/types-of-protected-areas-of-land-and-sea/?lang=cy>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Sut ydym yn rheoli Ystad Goetir Llywodraeth Cymru Ar gael yn: <https://naturalresourceswales.gov.uk/guidance-and-advice/environmental-topics/trees-woodlands-and-forests/how-we-manage-the-welsh-government-woodland-estate/?lang=cy>. Cyrchwyd 7/11/2025.
- Cyfoeth Naturiol Cymru (2023). Tir mynediad agored. Ar gael yn: <https://naturalresources.wales/days-out/recreation-and-access-policy-advice-and-guidance/managing-access/open-access-land/?lang=cy>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Cyfraith Cymru (2021). Tir Comin. Ar gael yn: <https://cyfraith.llyw.cymru/yr-amgylchedd/cefn-gwlad-mynediad/tir-comin>. Cyrchwyd 9/1/26.

- Cyfraith Cymru (2024). *Deddf Cyllid Llywodraeth Leol (Cymru) 2024*. Ar gael yn: <https://cyfraith.llyw.cymru/deddf-cyllid-llywodraeth-leol-cymru-2024>. Cyrchwyd 24/1/26.
- Cyfraith Cymru (2025). *Deddf Tai (Cymru) 2014*. Ar gael yn: <https://cyfraith.llyw.cymru/deddf-tai-cymru-2014>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Cyfraith Cymru (2025). *Deddf Yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023*. Ar gael yn: <https://cyfraith.llyw.cymru/deddf-yr-amgylchedd-hanesyddol-cymru-2023>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (d.d.) Cyllid a rheoli arian. Ar gael yn: <https://www.canllawcynghorwyrcllc.cymru/cyllid-a-rheoli-arian> Cyrchwyd 17/12/25.
- Cho, S.-H., Kim, S. G., & Roberts, R. K. (2011). Measuring the effects of a land value tax on land development. *Applied Spatial Analysis and Policy*, 4(1), 45–64. <https://doi.org/10.1007/s12061-009-9039-3>.
- Cho, S.-H., Lambert, D. M., & Roberts, R. K. (2010). Forecasting open space with a two-rate property tax. *Land Economics*, 86(2), 263–280. <https://doi.org/10.3368/le.86.2.263>.
- Choi, K.-W., & Sjoquist, D. L. (2015). Economic and spatial effects of land value taxation in an urban area: An urban computable general equilibrium approach. *Land Economics*, 91(3), 536–555. <https://doi.org/10.3368/le.91.3.536>.
- D. Maxwell & A. Vigor, gol. (2005). *Time for a Land Value Tax?* IPPR. Ar gael yn: <https://www.ippr.org/articles/time-for-land-value-tax>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Day, J. P. (1966). Locke on property. *Philosophical Quarterly*, 16(64), 207–220. <https://doi.org/10.2307/2218464>
- Dunne, T. (2005). Land value taxation: Persuasive theory but practically difficult. *Property Valuer*, Gwanwyn 2005. <https://doi.org/10.21427/345w-tx82>
- Dyca, B. (2018). Land value taxation and land speculation: The case of São Paulo, Brazil. Traethawd MSc, Prifysgol Erasmus. <https://thesis.eur.nl/pub/46412>.
- England, R. W. (2003). State and local impacts of a revenue-neutral shift from a uniform property to a land value tax: Results of a simulation study. *Land Economics*, 79(1), 38–43. <https://doi.org/10.2307/3147103>.
- England, R. W. (2010). Ricardo, gold, and rails: Discovering the origins of Progress and Poverty. *American Journal of Economics and Sociology*, 69(4), 1279–1293. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.2010.00744.x>
- George, H. (1898). *Progress and Poverty*, Cyfrolau I a II. Ar gael yn: <https://www.gutenberg.org/ebooks/55308>. Cyrchwyd 23/1/26.

- Gilbert, B. B. (1976). David Lloyd George: Land, The Budget, and Social Reform. *The American Historical Review*, 81(5), 1058–1066.
<https://doi.org/10.2307/1852870>
- Gough, D. (2007). Weight of Evidence: A framework for the appraisal of the quality and relevance of evidence. *Research Papers in Education*, 22(2), 213–228.
<https://doi.org/10.1080/02671520701296189>.
- Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd (2021). Darganiad Ysgrifenedig - Y Dreth Trafodiadau Tir - ymestyn cyfnod y gostyngiad dros dro yn y dreth. Ar gael yn:
<https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-y-dreth-trafodiadau-tir-ymestyn-cyfnod-y-gostyngiad-dros-dro-yn-y-dreth>. Cyrchwyd 24/1/26.
- Haveman, M. (2004). Evaluating the feasibility and burden-shifting effects of a statewide land value tax on commercial and industrial property. *SSRN Electronic Journal*. <https://www.lincolnst.edu/publications/working-papers/evaluating-feasibility-burden-shifting-impacts-state-land-value-tax/>
- Hobbs, D. (2021). The use of Land Value Taxation in New Zealand. PhD Thesis, Victoria University of Wellington. Ar gael yn:
<https://doi.org/10.26686/wgtn.17147717>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Hookway (2018). Searching for the owner of unregistered land. Ar gael yn:
<https://hmlandregistry.blog.gov.uk/2018/02/05/search-owner-unregistered-land/>. Cyrchwyd 13/1/26.
- Hughes, C. et al. (2020). Implementing a land value tax: Considerations on moving from theory to practice. *Land Use Policy* (94).
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104494>.
- Junge, J. R., & Levinson, D. (2012). Financing transportation with land value taxes: Effects on development intensity. *Journal of Transport and Land Use*, 5(1), 49–63. <https://doi.org/10.5198/jtlu.v5i1.148>.
- Kim, S. G., & Claassen, R. (2016). Modelling land development processes using a sample selection regression. *Applied Economics Letters*, 23(9), 664–668.
<https://doi.org/10.1080/13504851.2015.1095999>.
- Larson, W. D., & Shui, J. (2022). Land valuation using public records and kriging: Implications for land versus property taxation in cities. *Journal of Housing Economics*, 58. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101871>
- Lashmore, R. (2026). What developers need to know about mineral rights in the UK. RICS. Ar gael yn: <https://ww3.rics.org/uk/en/journals/land-journal/mineral-rights-uk.html>. Cyrchwyd 16/1/26.

- Lin, T.-C., & Cheng, Y.-T. (2016). The missing public interest in land: Auctions of public land in Taipei city. *Issues and Studies*, 52(4).
<https://doi.org/10.1142/S1013251116400038>
- Liu, DY, Yao, HH, Lu, WM, a Lin, CH. (2020). Impulse response function analysis of the impacts of land value-added tax policy on government performance. *Managerial and Decision Economics*, 41(6), 1020–1032.
<https://doi.org/10.1002/mde.3156>.
- Loutzenhiser, G. & E. Mann (2021). Liquidity issues: Solutions for the asset rich, cash poor. *Fiscal Studies*, 42(3-4). Ar gael yn:
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1475-5890.12281>.
- Llyfrgell Genedlaethol Cymru (d.d.) Mapiau ystadau llawysgrif. Ar gael yn:
<https://www.llyfrgell.cymru/catalogau-chwilio/am-ein-casgliadau/mapiau/mapiau-ystadau-llawysgrif>. Cyrchwyd 13/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2015). *Adroddiad tystiolaeth morol Cymru*. Ar gael yn:
<https://www.llyw.cymru/cynllun-morol-cenedlaethol-cymru-0> Cyrchwyd 9/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2017). Diwygio cyllid llywodraeth leol: Diweddariad 2017. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/diwygio-cyllid-llywodraeth-leol-diweddariadau-blynyddol>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2019). Diwygio cyllid llywodraeth leol: Diweddariad 2019. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/diwygio-cyllid-llywodraeth-leol-diweddariadau-blynyddol>. Cyrchwyd 23/1/26. Tud. 22.
- Llywodraeth Cymru (2020). Ystadegau cryno fesul rhanbarth Cymru: 2020. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/ystadegau-cryno-fesul-rhanbarth-cymru-2020>. Cyrchwyd 7/11/2025.
- Llywodraeth Cymru (2021). *Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/cymru-r-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040>. Cyrchwyd 17/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2021). *Diwygio cyllid llywodraeth leol yng Nghymru: Crynodeb o'r canfyddiadau*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/diwygio-cyllid-llywodraeth-leol-yng-nghymru-crynodeb-or-canfyddiadau>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2022). Y Gymraeg yng Nghymru (Cyfrifiad 2021). Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/y-gymraeg-yng-nghymru-cyfrifiad-2021-html>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2023). Datganiad Rhyddid Gwybodaeth: Tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/at18635> Cyrchwyd 13/1/26.

- Llywodraeth Cymru (2024). Amcangyfrifon stoc annedd: ar 31 Mawrth 2023. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/amcangyfrifon-stoc-annedd-ar-31-mawrth-2023-html>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2024). Arolwg o'r cyfrifiad amaethyddol a garddwrol: Mehefin 2024. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/arolwg-or-cyfrifiad-amaethyddol-garddwrol-mehefin-2024-html>. Cyrchwyd 7/11/2025.
- Llywodraeth Cymru (2024). *Polisi Cynllunio Cymru*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2024). Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/y-cyfraddau-ar-bandiau-trethi-ar-gyfer-y-dreth-trafodiadau-tir>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2025). Nodyn cyngor technegol (TAN) 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-15-datblygu-llifogydd-ac-erydu-arfordirol>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2025). *Tyddynnod awdurdodau lleol: Adroddiad blynyddol 2023-2024*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/tyddynnod-awdurdodau-leol-adroddiad-blynyddol-2023-hyd-2024>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2025). Y Cynllun Ffermio Cynaliadwy: Disgrifiad o'r cynllun. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/cynllun-ffermio-cynaliadwy-2026-disgrifiad-or-cynllun>. Cyrchwyd 13/1/26.
- Llywodraeth Cymru (2026). Cynigion i fireinio dosbarthiad eiddo hunanddarpar at ddibenion trethi lleol. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/cynigion-i-fireinio-dosbarthiad-eiddo-hunanddarpar-ddibenion-trethi-leol>. Cyrchwyd 4/2/26.
- MapDataCymru (2022). Arfordiroedd Treftadaeth. Ar gael yn: https://mapdata.llyw.cymru/layers/inspire-nrw:NRW_HERITAGE_COAST. Cyrchwyd 9/1/26.
- Masala et al. (2026). Changes to agricultural and business property reliefs for inheritance tax. Ar gael yn: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-10181/>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Mill, J.S. (1885). *Principles of Political Economy*. (J. Laurence Laughlin, ed.). Ar gael yn: <https://www.gutenberg.org/ebooks/30107>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Morgan, J., & Shahab, S. (2023). Impact of land value tax on the equity of planning outcomes. *Land*, 12(6). <https://doi.org/10.3390/land12061152>.
- Murray, B.K. (1973). The politics of the "People's Budget". *The Historical Journal*, 16(3): 555-570. <https://www.jstor.org/stable/2638204>

- Murray, C. (2016). *The first interval: Evaluating ACT's land value tax transition*. Prosper Australia. Ar gael yn: <https://doi.org/10.31219/osf.io/54q68>. Cyrchwyd 5/2/26.
- Murray, C. K., & Hermans, J. (2021). Land value is a progressive and efficient property tax base: Evidence from Victoria. *Australian Tax Forum*, 36(2), 243–266. <https://ideas.repec.org/p/osf/osfxxx/mxg3j.html>.
- OCSI (2016). *Datblygu teipoleg arfordirol gymunedol*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/datblygu-teipoleg-arfordirol-gymunedol>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Plummer, E. (2009). *Evidence on the distributional effects and administrative feasibility of a land value tax: Who wins, who loses, and can it happen?* Lincoln Institute of Land Policy. <http://www.jstor.org/stable/resrep18297>.
- Plummer, E. (2010). Evidence on the distributional effects of a land value tax on residential households. *National Tax Journal*, 63(1), 63–92. <https://doi.org/10.17310/ntj.2010.1.03>.
- Schumpeter, J.A. *History of Economic Analysis*. Efrog Newydd: Gwasg Prifysgol Rhydychen.
- Sjoquist, D. L. (2005). An analysis of the Jamaican land value tax rate structure. Cyfres Papurau Gwaith y Ganolfan Ryngwladol ar gyfer Polisi Cyhoeddus. <https://ideas.repec.org/p/ays/ispwps/paper0508.html>.
- Sjoquist, D. L. (2007). How should land be taxed? Analyzing the Jamaican land value tax. *Public Finance Review*, 35(1), 127–149. <https://doi.org/10.1177/1091142106290454>
- Smith, A. (1776). *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations*. Casgliadau y Ddeunawfed Ganrif Ar-lein. Ar gael yn: <http://name.umdl.umich.edu/004861571.0001.002>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Smith, W. & J. Hermans (2020). *The second interval: Evaluating the ACT's 20 year Land Value Taxation transition after 8 years*. Prosper Australia. Ar gael yn: <https://www.prosper.org.au/2020/10/the-second-interval-the-evaluation-in-brief/>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Stratford, B. (2023). Rival definitions of economic rent: Historical origins and normative implications. *New Political Economy*, 28(3), 347–362. <https://doi.org/10.1080/13563467.2022.2109612>
- SYG (2020). Trefi arfordirol yng Nghymru a Lloegr: Hydref 2020. Ar gael yn: <https://cy.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/tourismindustry/articles/coastal townsinenglandandwales/2020-10-06>. Cyrchwyd 9/1/26.

- SYG (2021). TS007B – Oedran yn ôl bandiau oedran eang. Ar gael yn: <https://www.nomisweb.co.uk/datasets/c2021ts007b><https://www.nomisweb.co.uk/datasets/c2021ts007b>. Cyrchwyd 9/1/26.
- SYG (2023). Tai, Cymru a Lloegr: Cyfrifiad 2021. Ar gael yn: <https://cy.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/bulletins/housingenglandandwales/census2021>.
- SYG (2025). Cyfrifiad 2021 – oedran canolrif. Ar gael yn: <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/adhocs/2583census2021medianage>. Cyrchwyd 9/1/26.
- SYG (2025). Dwysedd poblogaeth. Ar gael yn: <https://www.ons.gov.uk/explore-local-statistics/indicators/population-density>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Tasglu ar gyfer y Cymoedd (2016). Hanner can mlynedd o adfywio'r Cymoedd – Beth yw'r gwersi? Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/cyfarfod-tasglu-ar-gyfer-y-cymoedd-22-medi-2016>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Thompson, G. (2020). *Ymchwil i safleoedd segur yng Nghymru: Adroddiad terfynol*. Ar gael yn: <https://www.llyw.cymru/ymchwil-i-safleoedd-segur-yng-nghymru>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Van de Vyver Blackman (2025). Plannu coed: Beth nesaf i Gymru? Ar gael yn: <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/plannu-coed-beth-nesaf-i-gymru/>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Wang, Y., Potoglou, D., Orford, S., & Gong, Y. (2015). Bus stop, property price and land value tax: A multilevel hedonic analysis with quantile calibration. *Land Use Policy*, 42, 381–391. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.07.017>.
- Walker, D. (2023). Reorienting local housing development trends via land value taxation: A bottom-up and top-down quantitative analysis. *Prifysgol Vermont a Choleg Amaethyddol y Wladwriaeth*. <https://search.proquest.com/openview/b0d801385f72c173dbbba7d526a0aabd/1?pq-origsite=gscholar&cbl=18750&diss=y>.
- Watling, S. (2025). The failure of the land value tax. *Works in Progress* (18). Ar gael yn: <https://worksinprogress.co/issue/the-failure-of-the-land-value-tax/>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Wenner, F. (2018). Sustainable urban development and land value taxation: The case of Estonia. *Land Use Policy*, 77, 790–800. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.08.031>.
- Wood, G. et al. (2012). *The spatial and distributional impacts of the Henry Review recommendations on stamp duty and land tax*. Adroddiad Terfynol Rhif 182,

- Australian Housing and Urban Research Institute. Ar gael yn: <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/182>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Woods et al. (2021). *A rural vision for Wales: The evidence report*. Ar gael yn: <https://hdl.handle.net/2160/fec61c83-4694-4698-a285-ef1826762577>. Cyrchwyd 10/1/26.
- Wuensch, J., F. Kelly & T. Hamilton (2000). Land value taxation views, concepts and methods: A primer. Lincoln Institute of land Policy Working Paper. Ar gael yn: <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/land-value-taxation-views-concepts-methods/>. Cyrchwyd 23/1/26.
- Y Pwyllgor Materion Cymreig (2022). *Effeithiau economaidd a diwylliannol polisi masnach ac amgylcheddol ar ffermydd teuluol yng Nghymru*. Ar gael yn: <https://publications.parliament.uk/pa/cm5802/cmselect/cmwelaf/607/report.html>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Y Weinyddiaeth Amddiffyn (2024). Daliadau tir y Weinyddiaeth Amddiffyn 2000-2024. Ar gael yn: <https://www.gov.uk/government/statistics/mod-land-holdings-bulletin-2024/mod-land-holdings-2000-to-2024>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Yang, Z. (2018). Differential effects of land value taxation. *Journal of Housing Economics*, 39, 33–39. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.11.002>
- Ymchwil y Senedd (2022). *Y sector ffermio yng Nghymru*. Ar gael yn: <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/y-sector-ffermio-yng-nghymru/>. Cyrchwyd 7/11/2025.
- Ymchwil y Senedd (2024). Methu symud ymlaen â'r trafodaethau ynghylch treth tir gwag. Ar gael yn: <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/methu-symud-ymlaen-a-r-trafodaethau-ynghylch-treth-tir-gwag/>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Ymchwil y Senedd (2025). Cyllideb 2025-26: Cynnydd o 4.5% yng nghyllid craidd awdurdodau lleol ond mae pwysau o hyd. Ar gael yn: <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/cyllideb-2025-26-cynnydd-o-4-5-yng-nghyllid-craidd-awdurdodau-leol-ond-mae-pwysau-o-hyd/>. Cyrchwyd 9/1/26.
- Ymchwil y Senedd (2025). Ystâd y Goron: Pigion. Ar gael yn: <https://ymchwil.senedd.cymru/erthyglau-ymchwil/ystad-y-goron-pigion/>. Cyrchwyd 16/1/26.
- Yr Archifau Gwladol (d.d.) Land use, value and ownership: Valuation Office Survey 1910-1915. Ar gael yn: <https://www.nationalarchives.gov.uk/help-with-your-research/research-guides/valuation-office-survey-land-value-ownership-1910-1915/>. Cyrchwyd 23/1/26.

Yr Eglwys yng Nghymru (2025). Corff cynrychioladol. Ar gael yn:
<https://www.churchinwales.org.uk/cy/about-us/representative-body/>. Cyrchwyd
16/1/26.

Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg (2025). Datganiad Ysgrifenedig:
Cymorth Ardrethi annomestig ar gyfer 2026-27. Ar gael yma:
[https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cymorth-ardrethi-annomestig-
ar-gyfer-2026-27](https://www.llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cymorth-ardrethi-annomestig-ar-gyfer-2026-27). Cyrchwyd 24/1/26.

Zhu, G., & Dale-Johnson, D. (2020). Transition to the property tax in China: A
dynamic general equilibrium analysis. *Journal of Urban Economics*, 115.
<https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.103214>



A COLLABORATION BETWEEN



CONTACT

ccri.ac.uk
+44 (0) 124 714122
ccri@glos.ac.uk