



CCRI

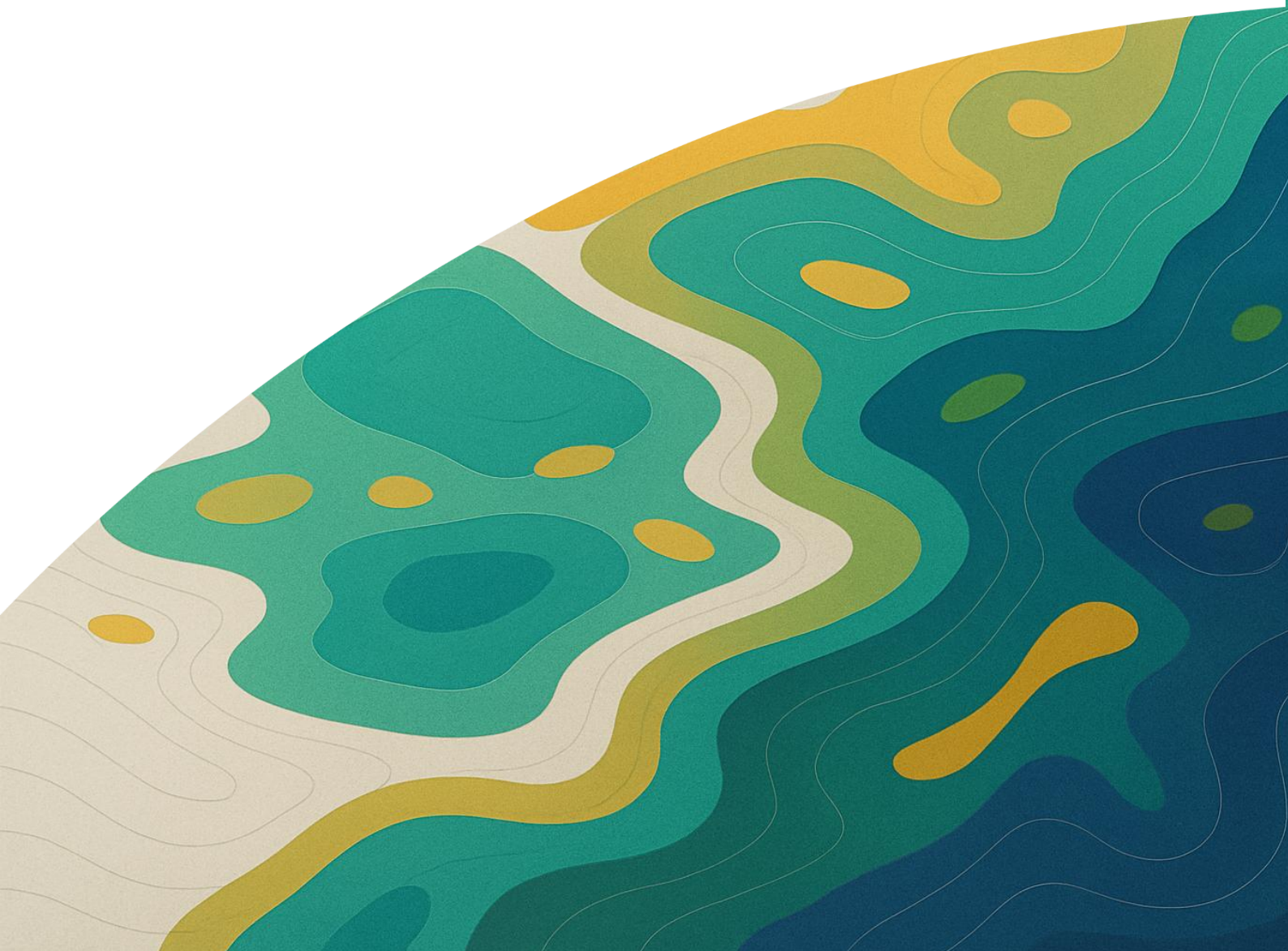
COUNTRYSIDE
AND COMMUNITY
RESEARCH INSTITUTE

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 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 ystyrion 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 ystyrlon 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.