



Asesiad technegol o botensial treth gwerth tir leol yng Nghymru

Crynodeb Gweithredol

1. Nodau a methodoleg yr ymchwil

- 1.1 Prif ddiben yr asesiad hwn yw darparu gwerthusiad cychwynnol o ddichonoldeb ymarferol treth gwerth tir (TGT) leol yng Nghymru i ddisodli'r trethi lleol presennol - sef treth y cyngor (TC) ac ardrethi annomestig - a nodi pa waith pellach y byddai angen ei wneud er mwyn cyflwyno polisi o'r fath.
- 1.2 Ardoll ad valorem ar werth tir heb ei wella yw treth gwerth tir, a delir fel arfer yn flynyddol gan berchennog y tir. Yn wahanol i'r rhan fwyaf o drethi eiddo, mae TGT yn diystyru gwerth unrhyw welliannau a wneir i'r tir, gan gynnwys unrhyw adeilad, peirianwaith neu beiriannau ar y tir.
- 1.3 Defnyddiodd y project ymchwil hwn ddulliau cymysg, a oedd yn cynnwys agweddau ansoddol a meintiol. Defnyddiwyd cyfweiliadau, galwad-am-dystiolaeth ac adolygiadau llenyddiaeth er mwyn cael barn a safbwyntiau nifer o wahanol arbenigwyr mewn meysydd sy'n berthnasol i TGT yn ogystal â chynrychiolwyr rhanddeiliaid ehangach. Dadansoddwyd data presennol a ddatblygwyd modelau sylfaenol o werth tir yng Nghymru er mwyn cyrraedd amcanion y prosiect.

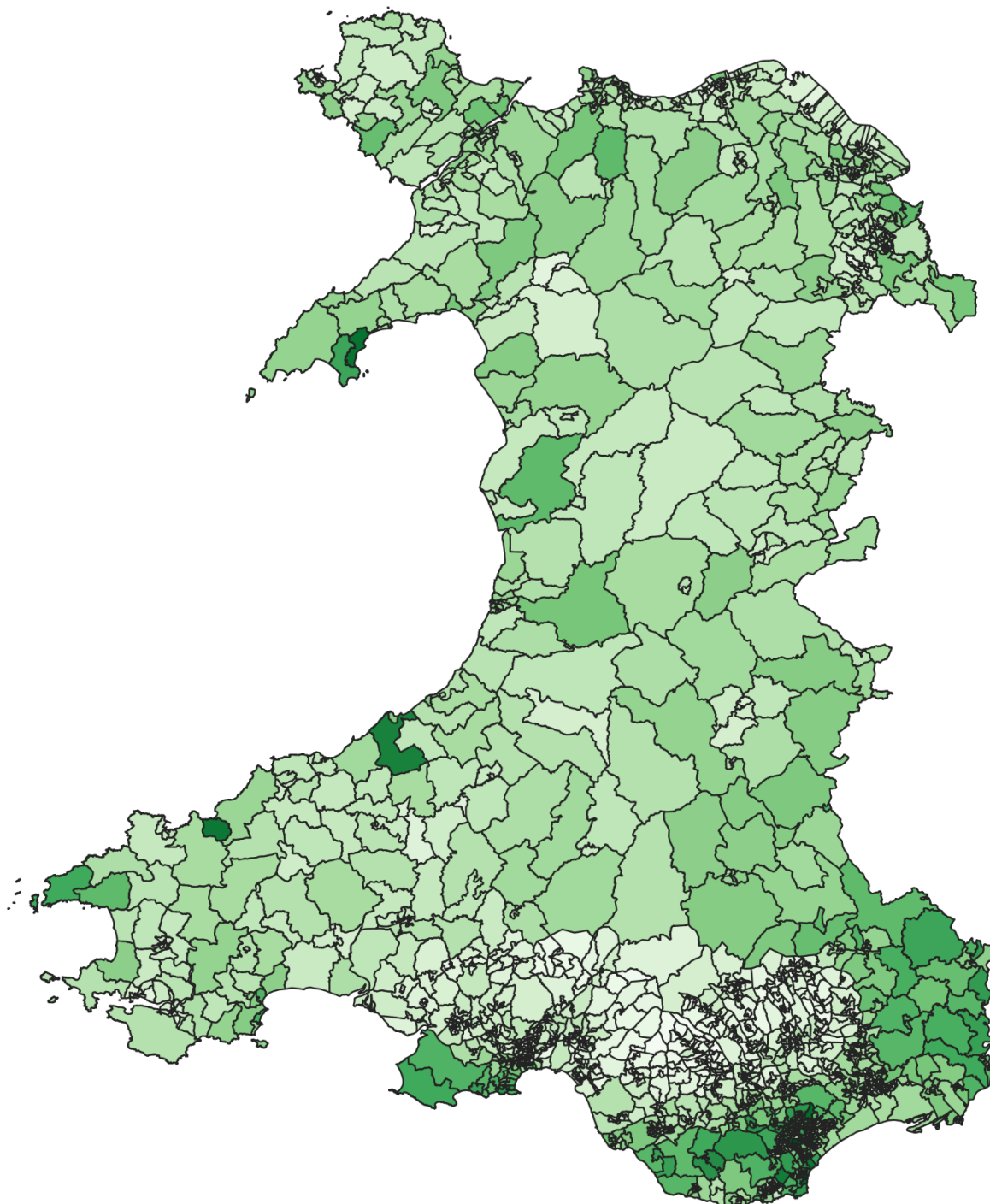
2. Prif ganfyddiadau

Gwerthoedd tir yng Nghymru

- 2.1 Mae ein gwaith modelu yn amcangyfrif mai cyfanswm gwerth tir preswyl yng Nghymru yw £113.4 biliwn, a chyfanswm gwerth y tir y mae eiddo'n sefyll arno ac sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yw £27.6 biliwn.
- 2.2 Felly, mae tir yn cynrychioli 48% o gyfanswm gwerth eiddo preswyl yng Nghymru.
- 2.3 Mae gwerth tir yn amrywio'n sylweddol ledled y wlad. Dim ond 21% o werth eiddo yn Blaenau Gwent yw tir, tra ym Mro Morgannwg mae'n cynrychioli 63%. Mae Ffigwr 1 yn dangos gwerthoedd tir preswyl wedi eu dadgyfuno i lefel Ardaloedd Cynrych Ehangach Haen Is. Mae'r gwerthoedd tir uchaf wedi eu crynhoi yng Nghaerdydd, Dyffryn Morgannwg a Phenrhyn Gwyr. Mae bron pob un o'r gwerthoedd tir isaf ym maes glo de Cymru.

2.4 Fodd bynnag, mae gwahaniaethau sylweddol iawn yng ngwerthoedd tir mewn ardaloedd bach iawn, mewn ardaloedd gwledig a threfol. Er enghraifft, gwerth tir ar gyfartaledd fesul metr sgwâr o eiddo preswyl yn Nhrefdraeth yw £2,201, o'i gymharu â dim ond £855 yn Ninas cyfagos. Yng Nghaerdydd, y gwerth tir ar gyfartaledd yn "Cyncoed 1" yw £2,246; tra yn "Pentwyn 2" cyfagos mae'n £565.

Ffigwr 1: Gwerthoedd tir preswyl fesul metr sgwâr ar lefel Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)



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

Gallai TGT lleol yng Nghymru godi digon o refeniw i ddisodli'r trethi lleol cyfredol

- 2.5 Byddai cyfradd dreth genedlaethol unffurf o 1.41% ar dir preswyl yn ddigonol i godi'r un refeniw ag a godir ar hyn o bryd gan TC. Byddai cyfradd dreth genedlaethol unffurf o 3.90% ar yr eiddo sy'n talu ardrethi annomestig ar hyn o bryd yn ddigonol i ddisodli'r dreth honno.
- 2.6 Byddai hyn yn symud refeniw ar draws ardaloedd awdurdodau lleol o gymhari â'r system trethi lleol gyfredol. Er enghraifft, o dan system gyfredol TC, mae 6.4% o eiddo cyfwerth Band D yn Rhondda Cynon Taf (RhCT). Ond dim ond 3.9% o werthoedd tir y mae RhCT yn eu cyfrif. I'r gwrthwyneb, byddai cyfran Caerdydd o'r sylfaen dreth yn cynyddu 5.2 pwynt canran oherwydd bod ei chyfran o werth tir yn sylweddol uwch na'i chyfran o eiddo Band D. Dangosir Tabl 1 y newid yn nosbarthiad y sylfaen dreth am awdurdodau lleol lle bod y newid yn hwy nag 1.0%.

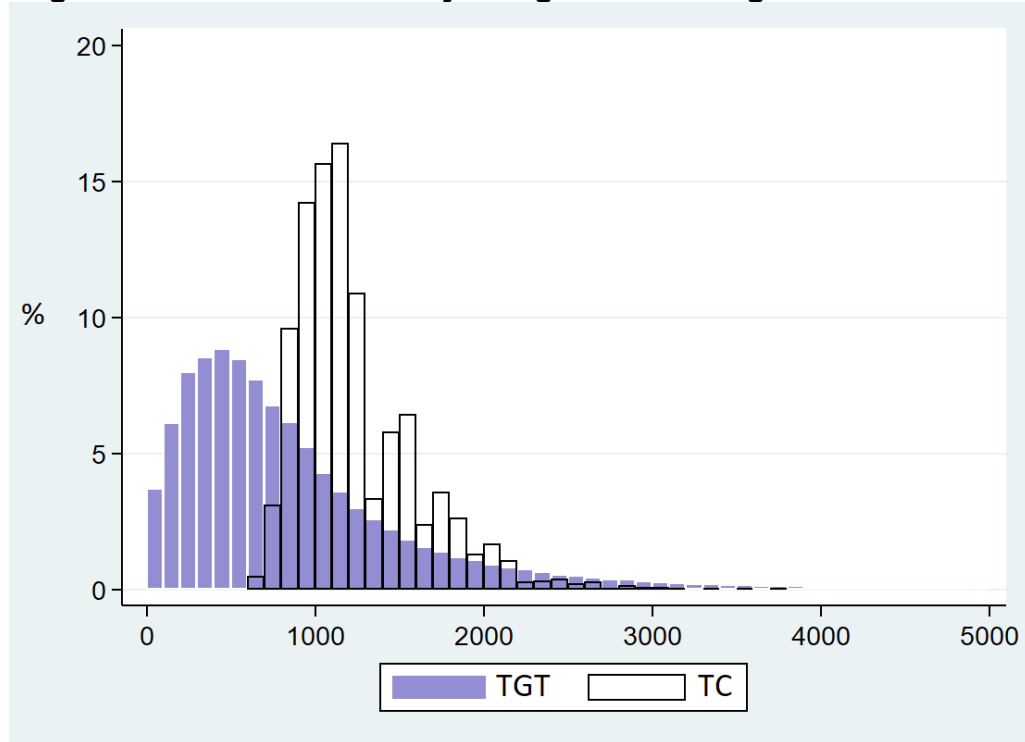
Tabl 1: Newid yn nosbarthiad y sylfaen dreth rhwng system TC a system TGT

| | Cyfran yr eiddo sy'n cyfateb i Fand D. | Cyfran gwerth tir preswyl | Newid yng nghyfran y sylfaen dreth |
|--------------------------|--|---------------------------|------------------------------------|
| Caerdydd | 12.4% | 17.5% | 5.2% |
| Bro Morgannwg | 4.8% | 7.7% | 2.9% |
| Sir Fynwy | 3.6% | 5.6% | 2.0% |
| Gwynedd | 4.1% | 5.1% | 1.0% |
| Pob awdurdod lleol arall | 7.7% | 7.0% | -0.7% |
| Blaenau Gwent | 1.7% | 0.5% | -1.2% |
| Caerffili | 4.9% | 3.6% | -1.3% |
| Sir Gaerfyrddin | 6.0% | 4.2% | -1.7% |
| Castell-nedd Port Talbot | 4.0% | 2.0% | -2.0% |
| Rhondda Cynon Taf | 6.4% | 3.9% | -2.5% |
| CYMRU GYFAN | 100.0% | 100.0% | 0.0% |

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

- 2.7 Byddai newid i TGT hefyd yn cael effaith sylweddol ar ddisbarthiad rhwymedigaethau cartrefi a busnes. Byddai TGT yn sylweddol fwy blaengar na'r drefn dreth leol bresennol. Mae Ffigur 2 yn dangos dosbarthiad rhwymedigaethau treth gros o dan TC yn 2018/19 ac o dan ein hamcangyfrif o gyfradd genedlaethol unffurf TGT ar eiddo preswyl.

Ffigwr 2: Dosbarthiadau rhwymedigaethau treth gros o dan TGT a TC



Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r awduron

Nid yw'r gofynion o ran data i weithredu TGT lleol yng Nghymru yn cael eu bodloni

2.8 Mae gwahanol asiantaethau'r llywodraeth yn casglu data mapio, data nodweddion eiddo a data trafodion eiddo ar hyn o bryd. Nid oes ffordd syml o gysylltu'r wybodaeth ddaearyddol yng nghronfa ddata defnydd tir yr Arolwg Ordnans â data'r Gofrestrfa Tir nag Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae'r data sydd ar gael ar hyn o bryd yn darparu man cychwyn defnyddiol, ond byddai gweithredu TGT lleol yn gofyn am ddata manylach ar nodweddion eiddo, a'r gallu i gysylltu hyn â data mapio mwy manwl gywir yn ogystal â data trafodion.

3. Prif Argymhellion

Dylid sefydlu cronfa ddata stentaidd ar gyfer Cymru o dan reolaeth un asiantaeth

3.1 Byddai hyn yn dwyn ynghyd swyddogaethau cofrestru tir, mapio a phrisio o fewn un endid, fel y gwnaed yn llwyddiannus yng Ngogledd Iwerddon. Dylai'r gronfa ddata fanteisio ar dechnegau GIS modern, yn ogystal â methodolegau prisio modern (a ddylai, yn eu tro, sicrhau cysondeb a thryloywder wrth brisio). Byddai hyn yn hwyluso gweithredu TGT lleol yn fawr, ond mae'n debyg y byddai manteision sylweddol i hyn y tu hwnt i drethiant lleol mewn meysydd fel cynllunio ac amaethyddiaeth, trwy sicrhau cysondeb a chydawnsedd data. Dylid gwneud gwaith cychwynnol i asesu costau a manteision cadastre o'r fath.

Dylai TGT lleol roi'r rhwymedigaeth ariannol ar y tirlfeddiannwr yn hytrach na'r deiliad

- 3.2 Ceir tystiolaeth ddigamsyniol bod ardrawiad economaidd trethi eiddo yn disgyn ar berchennog yr eiddo yn hytrach na'r deiliad. Byddai newid rhwymedigaeth ariannol trethi eiddo i gyd-fynd â'u ardrawiad economaidd yn gwella tryloywder y system dreth yn sylweddol. Byddai'r newid hyn yn diogelu yn erbyn dadleuon o blaid eithriadau eang.

Dylai TGT lleol leihau'r defnydd o ryddhadau ac eithriadau

- 3.3 Mae natur flaengar a pharhaus TGT (fel y dangosir yn Ffigwr 2) yn lleihau'n sylweddol yr angen am ryddhadau i gefnogi cartrefi tlotach sy'n bodoli o dan y drefn treth cyngor atchweliadol. Felly gallai trefn TGT leihau costau eithriadau a rhyddhadau yn sylweddol. Gall ehangu'r sylfaen dreth fel hyn leihau'n sylweddol y cyfraddau treth sy'n ofynnol i godi'r un faint o refeniw. Lle bo angen, dylid delio ag anawsterau talu sy'n ymwneud â threth gwerth tir trwy ohirio taliadau neu roi cyfyngiadau ar y tir.

Ystyried pa strwythur cyfraddau fyddai'n briodol ar gyfer TGT lleol yng Nghymru

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

Dylai unrhyw drefn dreth leol newydd gysylltu rheolaeth leol dros wasanaethau ag atebolrwydd lleol yn benodol trwy ddatganoli pwerau treth

- 3.5 Mae ein modelu yn dangos y byddai cyflwyno TGT yn symud y sylfaen dreth oddi wrth awdurdodau lleol mewn ardaloedd llai cyfoethog tuag at awdurdodau lleol mwy llewyrchus. Mae hwn yn ganlyniad anochel i raddoliad uchel treth gwerth tir. Mae'n awgrymu y byddai gan Lywodraeth Cymru swyddogaeth bwysig yn y broses o sicrhau bod trosglwyddiadau cyllidol yn gwneud iawn am yr anwastadrwydd hwn yn y sylfaen dreth. Ond dylid cydbwysu pwysigrwydd cyfiawnder cenedlaethol yn erbyn yr angen am atebolrwydd lleol. Dylai unrhyw drefn TGT sicrhau bod gan lywodraeth leol lefel o gyfrifoldeb dros bennu cyfraddau treth sy'n cyfateb i'w bŵer i lunio polisiau. Hynny yw, ni ellir gwahanu'r ddadl dros drethi lleol oddi wrth drafodaethau ehangach am ddemocratiaeth leol.

Dylid gwneud gwaith pellach i gasglu tystiolaeth ar berchnogaeth tir amaethyddol yng Nghymru

- 3.6 Nid oes unrhyw resymeg economaidd ddigamsyniol dros eithrio tir amaethyddol, coedwigaeth na thir yn ei gyflwr naturiol rhag talu TGT. Ond mae trethiant ar dir amaethyddol yn fater allweddol a thu hwnt i gwmpas yr adroddiad hwn. Felly, nid ydym wedi ceisio rhoi gwerth ar dir amaethyddol. Credwn y dylid gwneud gwaith pellach i gasglu tystiolaeth ar berchnogaeth tir amaethyddol yng Nghymru, ei swyddogaeth, os o gwbl, o ran osgoi trethi ac effeithiau TGT ar brisiau a rhenti tir amaethyddol.

Dr Rhys ap Gwilym, Prifysgol Bangor
Dr Edward Jones, Prifysgol Bangor
Dr Helen Rogers, Prifysgol Bangor



PRIFYSGOL
BANGOR
UNIVERSITY

Adroddiad ymchwil llawn: ap Gwilym, Jones a Rogers (2019). Asesiad technegol o'r potensial i dreth gwerth tir leol yng Nghymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, GSR adroddiad rhif 17/2020.

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

Mae'r safbwyntiau a fynegwyd yn yr adroddiad hwn yn perthyn i'r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd Llywodraeth Cymru

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

John Broomfield
Yr Is-adran Cyllid Strategol Llywodraeth Leol
Llywodraeth Cymru, Parc Cathays
Caerdydd, CF10 3NQ

E-bost: LocalTaxationPolicy@llyw.cymru

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN digidol 978-1-80038-265-7