

Revista

de

Ciencias Económicas

PUBLICACIÓN DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CENTRO DE ESTUDIANTES Y COLEGIO
DE GRADUADOS

La dirección no se responsabiliza de las afirmaciones, los juicios y las doctrinas que aparezcan en esta Revista, en trabajos suscritos por sus redactores o colaboradores.

DIRECTORES

Víctor M. Molina
Por la Facultad

Juan Girelli
Por el Centro de Estudiantes

Emilio Bernat
Por el Colegio de Graduados

SECRETARIO DE REDACCION

Carlos E. Daverio

REDACTORES

Enrique Loudet
José H. Porto
Por la Facultad

Francisco M. Alvarez
Amadeo P. Barousse
Por el Colegio de Graduados

Andrés D. J. Devoto
Alfredo Bonfanti
Por el Centro de Estudiantes

AÑO XXI

ENERO DE 1933

SERIE II, N° 138

DIRECCION Y ADMINISTRACION
CALLE CHARCAS 1835
BUENOS AIRES

de Egidio E. Trevisan

El impuesto al mayor valor de la tierra en la propiedad urbana y en la propiedad rural

El impuesto al mayor valor de la tierra constituye una de las contribuciones más equitativas por cuanto su función es la de tomar en beneficio del Estado, es decir, de la generalidad, parte de ese acrecentamiento que se ha experimentado en el precio de la tierra sin intervención de su propietario y por obra exclusiva del progreso general y de la acción social.

Pero, en nuestra opinión, la justicia y oportunidad de este gravamen no es la misma cuando se trata de propiedades urbanas que cuando se refiere a bienes rurales.

La razón que nos induce a hacer ese distingo es la siguiente: el factor *mejoras* interviene en una proporción distinta en uno y otro caso. En la propiedad rural las mejoras sólo constituyen una parte reducida del valor del campo, apreciándose en primer término el valor de la tierra desnuda, o sea el valor preferentemente productivo. En la propiedad urbana, en cambio, el valor del terreno cede en importancia en relación al de la edificación, el que insume la mayor parte del costo total de la propiedad.

De la circunstancia antes señalada resulta que, mientras en la propiedad rural es relativamente fácil la determinación de la proporción que debe atribuirse a valorización debida a causas sociales y valorización resultante de la iniciativa o acción individual del propietario, no sucede lo mismo cuando se trata de la propiedad urbana. En este caso es muy frecuente que ambas categorías de valorizaciones se presenten confundidas. Un ejemplo aclarará lo que dejamos expresado:

Supongamos que una persona, dueña de un terreno que vale \$ 100.000.— lo fracciona en cuatro lotes de valor equivalente, o sea de \$ 25.000 cada uno, y que en tres de esos terre-

nos construyese sendos edificios de valor de \$ 75.000 cada uno. Resultará así que cada una de las tres nuevas propiedades edificadas valdrán en total \$ 100.000, pero resultará, así mismo, que el terreno no edificado ya no valdrá los \$ 25.000 anteriores sino una suma mayor, que podrá ser \$ 30.000, digamos. En este caso no puede decirse que los \$ 5.000 acrecidos en el valor del terreno no edificado sean debidos a causas sociales sino que, por el contrario, deben atribuirse a la iniciativa y al esfuerzo de ese propietario progresista, pues la edificación por el mismo efectuada ha mejorado el precio del terreno restante.

Además, debe tenerse en cuenta que de esa tendencia a la valorización que existe en la propiedad urbana, como en la rural, y que se debe en general a causas sociales, constituye en el primer caso un aliciente apreciable para la edificación, siendo, por consiguiente, una circunstancia conveniente.

En cambio, en el segundo caso, cuando se trata de la propiedad puramente territorial, la valorización general de las tierras lejos de estimular la producción, la perjudica, porque lo que estimula es la especulación y sabido que la especulación sobre tierras es un azote para el productor. Descontándose, en efecto, el mayor precio futuro de las tierras, éstas son adquiridas con fines que no son de producción, sino de especulación, y pasan de mano en mano con un aumento de precio siempre creciente, aunque ficticio. Ese aumento excesivo del valor de la tierra aleja de la posesión de las mismas a los productores pues el producido real de ellas no puede ser suficiente para devengar el interés normal del capital cuya inversión exigen esos precios inflados. Hoy nos encontramos bajo la situación económica contraria, conocida con el nombre de *deflación*, cuya característica de baja general de precios también alcanza a los valores inmobiliarios, pero puede afirmarse que este estado de cosas es transitorio y nosotros estamos considerando el problema desde un punto de vista general.

El impuesto al mayor valor de la tierra constituye, como bien lo hacía notar el presidente Roque Sáenz Peña en su mensaje de 1912, la mejor arma que puede esgrimirse contra aquellos que retienen las tierras, en espera de su futura valorización y en evidente perjuicio de la producción. Es, por consiguiente, un recurso efficacísimo para estimular la subdivisión de las grandes extensiones de tierra, conocidas con el nombre de latifundios.

En cuanto a la propiedad urbana, el fenómeno, igual-

mente nocivo, de la retención de terrenos con fines especulativos, es fácilmente combatible mediante la aplicación de una cuota suplementaria a los baldíos en la contribución territorial.

Cuando, en 1923, la Cámara de Diputados de la Nación llegó a aprobar un proyecto de impuesto al mayor valor de la tierra, que no fué sancionado por el Senado, la minoría de la Comisión de Presupuesto y Hacienda había presentado otro proyecto, de que fué autor el Dr. Lisandro de la Torre, en el cual se hicieron todos los distingos necesarios para no entorpecer la iniciativa privada, especialmente en la propiedad urbana, la cual por el contrario, era convenientemente estimulada. Pero, no obstante las condiciones ponderables que en ese sentido reúne ese proyecto rechazado, creemos que el mismo no hubiera sido oportuno por ser demasiado complejo siendo más que probable que se hubiese tropezado con los inconvenientes que se han experimentado entre nosotros en la aplicación del impuesto a la renta.

Por todas estas razones consideramos que el impuesto al mayor valor de la tierra no debe, en nuestro país, por ahora ser implantado sino en la propiedad territorial, excepción hecha de la valorización debida a la acción directa de obras públicas.

