



Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Ciencias Económicas  
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



# El impuesto al mayor valor

Pozzo, Hércules G.I.

1920

Cita APA:

Pozzo, H. (1920). El impuesto al mayor valor. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios". Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.

Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

cal-1501  
83

UNIVERSIDAD NACIONAL DE BUENOS AIRES

Facultad de Ciencias Económicas

EL IMPUESTO AL MAYOR VALOR

---

Tesis presentada para  
optar al grado de Doc  
tor en Ciencias Econó  
micas.-

P O R

Hércules G. I. Pozzo

Buenos Aires

----- 1920 -----

---

## I N T R O D U C C I O N

El desarrollo de las impositions, se ha verificado siempre, bajo el influjo de las ideas políticas y económicas, que prevalecieron en determinadas épocas de la vida de los pueblos.

Primitivamente el impuesto carece de todo fundamento jurídico y económico, y a lo más se exige a los miembros de la sociedad, prestaciones de carácter personal que supongan subordinación y servidumbre, menoscabando la dignidad de quienes lo sufrían, por lo cual ~~era~~ ~~era~~ se rechazaba la carga impositiva sobre los vencidos. Mas tarde el impuesto continúa siendo signo de vasallaje, y es soportado íntegramente por las clases inferiores en beneficio de los ciudadanos, pues en Roma los impuestos directos regulares se estimaban incompatibles con la libertad individual, siendo los ingresos ordinarios las rentas de las propiedades y los tributos exigidos a los pueblos conquistados; luego se agregaron los impuestos al consumo ( indirectos ) bajo la forma de derechos aduaneros. Mas adelante aparece los impuestos a la circulación que gravaba el valor de los esclavos emancipados y el de los esclavos comprados y sobre los comrad, el *vectigal rerum venditarum* introducido por Augusto, y que bajo distintas formas se ha conservado a los tiempos actuales.

Del canon sobre la explotación de la tierra, es el origen del impuesto territorial, se deriva del tributo *civium* o impuesto de los

ciudadanos, que comienza por ser una institución y luego desvaga en im-  
puesto extraordinario sobre la fortuna.

Gradualmente el impuesto va adquiriendo su forma moderna y se so-  
mete a la influencia de las teorías tributarias, y a la del "do ut des"  
le sigue la de la capacidad o de las facultades y que según este prin-  
cipio el impuesto debe repartirse uniformemente, conforme a la capacidad  
de prestación económica de los contribuyentes, es decir: que el impues-  
to no es el precio de los servicios, sino la obligación que los ciuda-  
danos tienen de contribuir, como que lo demandan en la cual pertenencia  
viva o se desarrolle con el poder ejecutivo estatal.

Primitivamente se entendió que la capacidad tributaria se halla  
ta expresada por la fortuna, pero en el siglo XVII, se considera que es-  
ta debe medirse por la renta, concepto firmemente apoyado por Adam  
Smith, el doctor "los súbditos de todo estado deben contribuir al sos-  
ten del gobierno, en proporción, dentro de lo posible, a sus respecti-  
vas capacidades, o sea en proporción a la renta que respectivamente dis-  
frutan bajo la protección del estado.

Pero la interpretación del concepto de la capacidad tributaria  
sufrir una nueva modificación: la imposición de la renta neta, de lo  
cual fue consecuencia la teoría de la exención del mínimo de subsisten-  
cias. Ricardo afirma que la capacidad tributaria se halla en proporción  
de la renta neta, y de ello deduce que los desembolsos del obrero para  
atender a sus gastos constituyen un costo de producción, por lo que era.

de justicia exceptuar del impuesto el mismo preciso para la subsistencia.

Después de los principios de igualdad de sacrificio, aparece la doctrina de la discriminación, o sea la diferenciación del impuesto según el origen de la renta, fundada en que: en igualdad de circunstancias la capacidad de prestación disminuye, y disminuye más que proporcionalmente con el predominio del factor trabajo, y se eleva, también más que proporcionalmente, cuando este factor no es predominante.

Le sigue por último a esta doctrina, la teoría sociopolítica de Becker y Cocher. Las doctrinas hasta ahora someramente citadas, arrasan de la idea de que el impuesto es simplemente, la participación de los ciudadanos en los gastos públicos. Becker acepta este concepto del impuesto, pero considera que eso no es su finalidad única, pues al lado de los impuestos de carácter fiscal, admite otros, los "sociopolíticos" cuya misión está en intervenir relativamente, y para modificarla, en la distribución, entre los particulares, de las rentas y de la fortuna de la población, distribución que se efectúa sobre la base de la organización jurídica y económica. Esta doctrina no es más que la expresada por Fox, quien dice: "El ideal de la justicia contributiva consiste en reparar desigualdades y errores de la naturaleza."

La doctrina sociopolítica en la teoría no ha experimentado mayor aplicación, pero en la práctica ha tenido un notable desarrollo, del cual son testimonios irrefutables los derechos arancelarios protectores, los impuestos que gravan al tabaco y al alcohol, los sta-

ffelatsuera alemanes, los impuestos territoriales de Australia y Nueva  
 Zelanda, encaminados a destruir los grandes feudos, y el impuesto al ma-  
 yor valor destinado a arrebatar de manos del propietario inactivo, la  
 supervalía o valorización que con experimentado sus inmensos, sin que  
 él haya hecho de su parte esfuerzo alguno, y que lo debe a la actividad,  
 insistiva y trabajo de la colectividad, a quien deberá reintegrarse el  
 producido de la inversión, bajo forma de mejoras generales para el bien-  
 estar comu.

es el impuesto al mayor valor, es que en el curso de este tra-  
 bajo establecerá, impuesto que en nada molestará a las clases desheredadas  
 de fortuna, y que beneficiará en primer término a los laboriosos, gravan-  
 do los bienes inmuebles de aquellos <sup>que</sup> solo ven en su posesión, un lucro  
 o producción con el simple transcurso del tiempo y con la más completa  
 ausencia de su actividad.

## LA TIERRA PUENTE DEL IMPUESTO.-

Los fisiócratas sostuvieron que la tierra era la única riqueza, más de ella todo salía, y a ella todo volvía, dotada en gran parte de privilegios de la naturaleza, era la que realmente estaba destinada para crear valores.

Adam Smith en su obra "La Riqueza de las Naciones" dice: "que desde el instante en el que el suelo de un país pasa a la propiedad privada, los propietarios desean recoger donde no han sembrado, y piden una renta por el producto natural de la tierra." Manifiesta que se paga un precio adicional sobre sus frutos naturales, pues cuando ella era poseída en común, no costaba más que el trabajo de recogerlos, pero es cuesta más, porque es necesario pagar el permiso al propietario para tomar el fruto, vale decir, entregarle una parte del producto del trabajo, y esta parte aplicada a la tierra, es lo que llama la renta de la tierra "rent of land" o sea precisando el sentido: la parte que vuelve al propietario fundial, fuera del interés del capital de explotación y del interés del capital empeñado sobre el suelo, de lo que se desprende que la "rent of land" considerada como el precio pagado por el uso de la tierra, es un precio de monopolio.

Los fisiócratas dedujeron lógicamente que el valor de

la tierra es un valor social, creado por el desenvolvimiento y el esfuerzo de la comunidad, ese valor está indicado para asiento del impuesto que debe sostener los gastos del Estado, a cuyo efecto debería absorber el producto neto y concretarse a esa única fuente tributaria, ( impuesto único ) porque siendo estériles las demás industrias, las contribuciones que no se establecen directamente sobre la tierra, tienen a la larga que repercutir sobre ella. De ahí que dijera Queanau que de la tierra enana sus riquezas, y el número de las riquezas, más aún que el de los habitantes, constituye la fuerza de los Estados.

Los fiscalistas no atentaron contra la propiedad, ni discutieron su legitimidad; los privilegios que resultan para los propietarios de la tierra, eran según su criterio el resultado de un monopolio natural, y si se quiere hasta benéfico para la sociedad, lo que pensaron fue someter el ejercicio del derecho a la tierra, a determinadas restricciones, en concordancia con un derecho social superior, como dijera más tarde Sr. Asquith: " Yo siempre he mirado esta reforma no como una negación, sino como una afirmación del derecho de propiedad, para que la comunidad recoja el beneficio de los valores territoriales que sus gastos y sus propios desarrollos han creado."

J. Smith decía que la tierra era uno de los bienes de naturaleza más estable, y en consecuencia, la renta de tierras, ha for-



modo muchas veces la principal fuente de recursos en las naciones que han salido desde hace mucho de la época de pueblos pastores. Las repúblicas antiguas de la Grecia, de Italia, han obtenido durante mucho tiempo, del producto de las tierras públicas, la mayor parte de los fondos que proveían a los gastos del Estado.

Los legisladores observaron con justísima razón el fenómeno de la tierra que tendía a aumentar las utilidades de sus propietarios, entrepéndoles una suma más considerable y una proporción mayor en la riqueza de la colectividad, sin que ellos de su parte tuvieran que realizar ningún esfuerzo para conseguirlo. John Stuart Mill decía: "se enriquecen mientras duermen, sin trabajar, sin correr riesgos, sin a-horrar. ¿ que derecho pueden imponer dentro de los principios genera-les de justicia social, sobre ese aumento de fortuna? ¿ que perjui-cio habrían sufrido, si desde el comienzo se hubiera reservado la so-ciedad el derecho de probar el crecimiento espontáneo de la renta, en el límite único de las necesidades financieras del Estado."

Evidentemente la injusticia de estas utilidades se destaca ni-tidamente y parece protestar contra este privilegio que debe pertene-cer por entero a la comunidad, porque es obra exclusiva de ella. ¿ Por-qué un hombre debe recoger los que otros siembran, porque debe enrique-cerse con el esfuerzo, la industria, el espíritu de empresa de otros ciudadanos, si el duerme mientras los otros trabajan? Bien decía Tho-roid Rogers: " Los ferrocarriles, las obras de viabilidad, todos los pro-

8

presos sin excepción, en las condiciones generales de la sociedad, toda facilidad dada a la producción, todo estímulo al consumo, todo esto eleva la renta. El propietario si le place puede condenarse a la inercia, pero sale beneficiado. Entre los seres que participan de la distribución de la riqueza, él es el que se beneficia principalmente del trabajo de los demás, él recoge en una gran proporción los frutos de la industria de los otros, y él se apropia de la parte del lucro en la adquisición de la inteligencia."

La tierra es la fuente original de toda riqueza, difiere de todas las otras especies de propiedad por esta condición primordial y fundamental: no es el propietario de la tierra quien elabora los factores por los cuales el valor de su tierra resulta aumentado, él puede contemplar tranquilamente como su propiedad se acrecienta de valor, por eso Histon Churchill decía: "es cierto que el monopolio de la tierra no es el único monopolio en existencia, pero es sin duda, el más grande de todos los monopolios - es el padre de todas las otras formas de privilegios" pareciendo con esto confirmar lo que dijera Henry George "Es del privilegio territorial que nacieron originariamente las grandes fortunas, convertidas después en instrumentos de presión y explotación."

Ricardo que ha dado forma a la tesis de los fisiócratas decía que la renta emana de la diversa fertilidad de las tierras y crece a medida que la población se multiplica, aun sin trabajo o esfuerzo alguno de su propietario. De ahí que considerando los fisiócratas la falta de derecho que tenía el propietario para incentuarse de los beneficios que

9

solo correspondían a la colectividad, pensaron absorberlos por medio del impuesto, para responder a los gastos siempre crecientes en que tiene que incurrir el Estado. ~~Según~~ Adam Smith dijo: que los arrendamientos que corresponden a los terrenos de edificación, se deben por completo al buen gobierno del soberano, que protegiendo la industria y el comercio de los habitantes, favorece el aumento de valor que estos pueden pagar por ciertos lugares determinados, valor que sucede en suceso a la renta ordinaria de la tierra. Nada es mas razonable pues, que un fundo que debe su mejoramiento económico al buen gobierno del Estado, sea impuesto especialmente, que en esta forma su contribución a los gastos sea mayor que otra clase de tierra que no tienen ese privilegio, situación esta, que es conocida por los propietarios, que actúan como verdaderos monopolizados, y sacan la mayor renta posible de sus propiedades."

Al pensar los fisicóratas en la aplicación de este impuesto, no olvidaban el principio que dice: que un impuesto no debe incidir sobre el capital, porque debilita la capacidad económica nacional, sino sobre el producto del mismo, por consiguiente el impuesto que proponían, debía gravar solamente el producto neto. "era una verdadera partición amistosa de rentas anuales, hecha por la justicia y la razón, entre los propietarios y la colectividad. Existía para ellos, una verdadera co-propiedad indivisa, que terminaba con el cambio de dueño, pues el Estado se quedaba con un treinta por ciento del valor de la propiedad, y decían muy frescos que ese treinta por ciento nadie lo pagaba "no es el

propietario quien paga el impuesto, este no es una carga, es la parte de su propiedad que el no ha adquirido, que por consiguiente no le pertenece y que la entrega a quien se la debe, pues entendían que cuando los propietarios compran o venden sus tierras, lo hacen deduciendo el monto del impuesto, que está lejos de ser contrario a los derechos del propietario, sino que es un uso de su propiedad en beneficio común ( Dupont de Nemours ).

EL IMPUESTO AL MAYOR VALOR Y EL UNICO.-

Existe entre ambas clases de impuestos una marcada diferencia, pues si tienen su base en la tierra, su finalidad es diversa. Sen George define el impuesto unico con este lema: "abolir todas las contribuciones, dejando una sobre el valor de la tierra" pero la finalidad mas corriente es: la recaudacion de las rentas publicas por impuesto unico sobre el valor de la tierra desnuda de mejoras.

No entrare a discutir lo bonanz o lo malo que impuesto presenta a un analisis serio de su fundamento, y cuyo estudio esta bastante difundido por la cutiva propaganda realizada por un sin numero de ligas, y asociaciones, haciendo resaltar solamente un inconveniente de orden financiero que presenta como impuesto unico, pues un sistema impositivo basado en el proclaxen sobre un solo sujeto, es malo, por quanto no puede asegurar un equilibrio mas o menos estable en las finanzas de un pais.

Este inconveniente perfectamente comprobado, no puede ser desmentido por los propagandistas del impuesto unico, por mas que nos presente como ejemplo el desarrollo rapido de algunas ciudades que lo han adoptado, como ser Vancouver y Victoria en el Canada, pues no menos asombroso lo ha sido el crecimiento de muchas ciudades de la Union y de la India del Sur que carecen de dicho sistema impositivo, y menos aun cuando los ejemplos expuestos se refieren a aplicaciones por municipios.

cuyas finanzas son mas reducidas y menos complejas que las de un Estado.

El impuesto al mayor valor no excluye los otros impuestos, su finalidad es de orden moral, social y fiscal, pretende absorber por un lado las ganancias del propietario de la tierra que son debidas a la actividad colectiva, para luego reintegrarlo a la misma bajo fines de interés común.

## EL IMPUESTO AL MAYOR VALOR EN HONGKONG

El ejemplo de la aplicación de este impuesto en el Imperio Alemán, lo dió su colonia de Kwantung en la China, la que fué arrendada en el año 1897 por el término de 99 años.

El solo hecho de conocerse esta noticia y pensarse en las grandes obras que debían realizarse de inmediato, hizo nacer una desenfrenada especulación en las tierras, dándoles en consecuencia valores que jamás tuvieron antes de la ocupación alemana. Esto no escapó a la atención del Almirante Diederichs, nombrado por el Gobierno Imperial gobernador de la colonia, quien se resolvió de inmediato cortar de raíz la especulación creando un impuesto sobre el valor territorial.

El decreto contenía la siguiente declaración:

"Que el alza del valor del suelo no es debida al trabajo de los propietarios, sino al trabajo de toda la nación alemana: cada navío venido de la madre patria, las obras para el ensanche del puerto, todas las mejoras en los medios de comunicación, todos los progresos de otro orden, las escuelas, las iglesias, los cuarteles; cada empleado que el gobierno envía - todo esto aumenta el suelo en Kwantung, y por lo tanto es evidente que dicho aumento de valor, al cual el propietario no ha contribuido, debe aprovechar a la colectividad que lo ha producido."

El impuesto creado por la Ordenanza de 1898, gravaba en un 6 por ciento sobre el precio vendible de la tierra declarado por su due-

44

No y en un 9 por ciento sobre los terrenos incluídos que a los tres años no fueran mejorados, elevándose la cuota al 12 por ciento en los tres años siguientes si tampoco fuera cumplida esa condición, y así gradualmente hasta elevar la tasa al 21 por ciento. Se estableció además un impuesto de 32 y 1/3 por ciento sobre los aumentos futuros del mayor valor del suelo.

Por otro lado el gobierno reservó el derecho de comprar los terrenos por el precio declarado por su dueño y este no dió lugar a falsas valuaciones, y cada 25 años efectuaría una nueva tasación para hacer sentir el peso del impuesto a aquellos que no lo hubiesen pagado por no haber efectuado permutaciones en sus propiedades territoriales.

Demás está decir que con estas sabias disposiciones no se hizo esperar por mucho tiempo sus efectos, pues bajó el valor de la tierra, el precio de los alquileres, el costo de la vida y tomó fuertes impulsos la edificación y el comercio, que dió por resultados una rápida prosperidad al puerto de Kiatchou.

Este notable ejemplo ha hecho que todos los miembros del Parlamento Alemán rindieran justo homenaje al Almirante Diederichs por su brillante iniciativa, y dedicaran sus atenciones a su implantación en el Imperio, aprovechando las enérgicas propandas de las ideas de Wagner en todo el país, los resultados de la colonia de Kiatchou, y relegando al olvido el fracaso de un proyecto análogo del gobierno del reino de Sajonia.



La municipalidad de Frankfort fue el primer municipio que lo implantó, en virtud de los gastos siempre crecientes y teniendo en cuenta la continua valorización territorial, que con justicia podía ser materia impositiva. Le siguió la ciudad de Colonia, basándose en que el impuesto al mayor valor debe ser considerado bajo un punto de vista social. Luego lo impusieron Breslau, Hamburgo, Dortmund, Kiel, etc. y en 1919 eran pocos los municipios que no lo habían adoptado, y pudieron sentir plenamente que dieron con una fuente de recursos de fácil percepción, equitativa, y de excelentes resultados.

Las bases fiscales en general de las comunas alemanas eran las siguientes:

El mayor valor consiste en el excedente del precio de venta comparado con el precio de compra. En defecto de compras y ventas, debe recurrirse a la constatación del valor vendi. Es necesario deducir del precio de venta, el costo de las mejoras durables que haya hecho el propietario, que hayan aumentado el valor del inmueble; los gastos a cargo del propietario, por concepto de ejecución de obras públicas; el interés del dinero entre las dos mutaciones; y tratándose de terrenos sin edificar, el equivalente del rendimiento que había podido producir su edificación. La Tasa, generalmente progresista, oscila del 1 al 30 % del mayor valor.

El Gobierno Imperial, en virtud de los gastos enormes que re-

quería el mantenimiento de su ejército y el desarrollo de su escuadra, los cuales difícilmente eran sufragados por el producido de las imposiciones hasta entonces reinantes, pensó en la adopción de un nuevo impuesto que pudiera ponerlo en salvo de la crítica situación financiera y fijó sus orientaciones hacia el impuesto al mayor valor que tan excelentes resultados daba en sus municipios.

El proyecto se presentó, y el presupuesto del año 1909 en una de sus cláusulas concedido un plazo de dos años para la adopción de un impuesto al mayor valor no gravado de la propiedad inmueble. El impuesto se legisló por la Ley Federal del 14 de Febrero de 1911, y aplicado el 1 de abril del mismo año como impuesto Imperial.

El impuesto recae sobre toda la propiedad inmueble y no simplemente sobre la tierra. El mayor valor gravado es la diferencia resultante entre el precio de compra y el de venta, deducidas las contribuciones especiales por aberturas de calles y otras obras análogas, el interés del 4 por ciento durante un plazo máximo de 15 años, los gastos de adquisición del inmueble y las mejoras de carácter permanente. El impuesto debe hacerse efectivo cada vez que se opere la transmisión de un derecho a la propiedad inmobiliaria, tomándose a falta de mutaciones como precio efectivo de la propiedad el vigente 40 años atrás. Quedan eximidos del pago del impuesto los fincos que no valgan más de veinte mil marcos siempre que haya mejoras. Lo mismo mil cuando no las tuvieren.

La absorción del mayor valor por el impuesto, puede llegar hasta un porcentaje del 20 por ciento que se opera en una forma progresiva. Cuando el mayor valor alcanza a un 10 por ciento, la tasa que se le aplica es de un 10 por ciento sobre él, pero si el mayor valor pasa del 10 por ciento, a la tasa fijada se le agregará un 1 por ciento por cada 10 por ciento de mayor valor, esta progresión puede alcanzar siempre que el mayor valor no pase del 190 por ciento, pues después de este límite la tasa progresiva debe ser aumentada a razón de un 1 por ciento por cada 10 por ciento del mayor valor que pase del 190 por ciento.

Como si nacionalizarse el impuesto, se restara a las comunes gran parte de sus entradas el gobierno imperial determino varios porcentajes para repartir el producido de él, distribuyendolo en esta forma: el 50 por ciento al Tesoro Imperial, el 40 por ciento a los municipios y el resto, o sea un 10 por ciento al tesoro de los Estados Confederados.

Los resultados del ensayo no llenaron las esperanzas de los financieros, pues las sumas enormes que pensaron recaudar fueron en gran parte absorbidas por los gastos de percepción del impuesto, y como su producido no satisficiera las exigencias que debiera, se resolvió modificar el sistema impositivo alemán, citándose por estas razones cuatro leyes el 3 de Julio de 1912, abandonando al mismo tiempo los recursos proporcionados por la ley del 14 de Febrero de 1911 a los Estados Confederados y a los municipios, quienes tomarían a su cargo la percepción y administración.

### EL IMPUESTO AL MAYOR VALOR EN INGLATERRA

En Inglaterra el suelo era propiedad de unos pocos señores, quienes además poseían todo el poderío político. Ellos jamás sufrieron mutaciones por enajenación, pertenecían siempre a la misma familia, transmitida de mano en mano sin subdivisiones, dado la institución del mayorazgo. Era la tierra el medio de ejercitar sus deportes favoritos, por el "Leasehold" la arrendaban por largos periodos que en Londres y en Birmingham podía llegar hasta 99 años, mediante el pago inmediato de una prima y un alquiler periódico, a cuyo término volvía el terrateniente arrastrando consigo sus tributos y las mejoras implantadas por el labrador. De este manera adquirían todo el mayor valor debido al trabajo de los otros, haciendo sentir la onerosidad de su monopolio, pagando solamente el "Land Tax", viejo impuesto, mientras que los arrendatarios debían abonar las contribuciones locales, las más pesadas y que no repercutían sobre el propietario.

Por eso bien puede decirse que la implantación en Inglaterra de los impuestos directos sobre el valor de la tierra, por sus efectos económicos, importa una reforma financiera del viejo régimen, cuyas causas residen en consideraciones históricas y políticas.

El predominio de la gran propiedad y los abusos a que ella dió margen, provocaron la insistente presión que durante todo el siglo pasado se dejó sentir en contra del sistema imperante, por eso la discusión

18

del problema ha revestido una forma grave desde fines el siglo pasado, siendo un serio motivo de preocupaciones para los escritores, hombres de gobierno y los economistas de todas las clases sociales.

Es en este momento, en el año 1909 en que se revela la personalidad enérgica y talentosa de Lloyd George, ministro de Hacienda del gabinete liberal de Mr. Asquith, quien inicia en la Gran Bretaña una nueva lucha, la más formidable que se conoce en los anales de la política inglesa y que se caracterizó por el " tira y afloja " de los Lores y Comunes, luchando tenazmente para implantar un impuesto directo al valor de la tierra y el aumento progresivo de la tasa a las grandes fortunas.

Es la riqueza recibida intacta desde remotas épocas de dueños feudales, es la riqueza de lujo y de placer quien ha de sufrir gran parte de las cargas fiscales, para librar al suelo de las cadenas que lo sujetan.

La campaña fue sostenida por el partido liberal, en cambio los conservadores perseguían la reforma de las tarifas aduaneras " *Tariff Reform* " para equilibrar el presupuesto.

El memorial presentado al gobierno en 1911, suscrito por 178 miembros de la Cámara de los comunes y que sintetizaba los principios del Partido Liberal, decía:

" Los señores firmados, miembros del Parlamento, desean atestiguar su agradecido aprecio por los esfuerzos del Presidente del Con-

sejo de ministros, del Ministro de Hacienda y los demás ministros, al incorporar nuestras leyes las cláusulas del presupuesto de 1909 - 10, que por primera vez reconocen el principio de la valuación separada de la tierra y el capital, estableciendo así las bases necesarias para las reformas que han de seguir al asegurar para el pueblo de nuestra nación, una mas equitativa distribución de las cargas del Estado y a cada uno el resultado de su trabajo, y al dejar el acceso libre a la tierra, a todos aquellos que quieran o puedan hacer de ella el mejor uso."

"Conseguientemente, y con el mayor respeto, urgimos al gobierno para que continúe y desarrolle la política inaugurada por el presupuesto referido, a saber:

- 1o.- Hacer que el valor territorial soporte las contribuciones públicas.
- 2o.- Librar a la industria del monopolio y la injusta carga de los tributos.
- 3o.- Completar la política del libre cambio por estos dos medios:
  - a) mejorando los medios de producción en nuestro país, al promover y dar mas facilidades para el uso de la tierra;
  - b) aboliendo los derechos fiscales que aún existen sobre los productos del pueblo.

Solicitamos se lleve a efecto esta política:

- 1o.- Asegurar la completa valuación del territorio;
- 2o.- Hacer pública dicha valuación.

20

30.- Autorizar a los municipios para establecer sus ingresos sobre el valor territorial.

10.- Establecer un impuesto nacional sobre el suelo, para ser aplicado:

- a) a la creación de un caudal nacional para cubrir los servicios de instrucción pública, asistencia, comunicaciones, asilos, policía, con lo que se reducirán en la misma medida los gastos locales;
- b) para sustituir a los derechos aduaneros sobre el té, el azúcar, el cacao y demás artículos de primera necesidad.

Sin embargo a pesar del furor que causó la campaña, ya se habían presentado al Parlamento Británico otros proyectos de leyes que gravaban el valor de la tierra a semejanza de las leyes australianas y también al impuesto al mayor valor, pues ya en 1890, Juan Forley dijo en la Cámara de los Comunes que "la cuestión del incremento no ganado del suelo, tendría que ser afrontada antes de mucho tiempo." Demás está decir que estos proyectos jamás se convirtieron en leyes, dado la gran oposición realizada por los lords a quienes ataca el cordón de sus latifundios, obedeciendo como dijera Forley; a la tendencia casi universal que tienen los ricos a retener y monopolizar las tierras que les es imposible cultivar o hacer valer por sí mismos, tendencia debida al deseo de aumentar su importancia social, al amor al sport, y a la especulación

Por otro lado débese agregar que los proyectos jamás tuvieron un alcance tan grande como la reforma producida por el Ministerio de Mr. Asquith.

La legislación del nuevo sistema impositivo sancionado por la Finance Act de 1910 es un poco compleja, pues ella dá nacimiento a la vez a cuatro nuevas categorías de impuesto, que son: el Increment value duty, ( Impuesto al mayor valor ), el Reversion duty ( Impuesto de reversion ), el Undeveloped land duty ( Impuesto a las tierras no explotadas o insuficientemente explotadas, ) y el Mineral rights duty ( Impuesto de estímulo a la explotación de los terrenos mineros ).

El Increment value duty es sin duda el de mayor importancia entre los tres restantes, su aplicación recae exclusivamente al mayor valor no ganado por el propietario, o más bien dicho, el mayor valor debido a la actividad y esfuerzo de la colectividad.

En virtud de las disposiciones de esta ley se levantó una valuación de las propiedades de la Gran Bretaña el 30 de Abril de 1909, siendo la tasación que de ella resultó, la base para establecer en adelante las comparaciones para la aplicación del impuesto.

Se valuaba parcela por parcela de tierra comprendiendo el valor total de la finca, y separando el valor del suelo libre de mejoras. La valuación abarcó la tasación de once millones de propiedades, con un costo total de dos millones de libras esterlinas, pudiéndose comprobar que existían propiedades que no habían salido de manos de una misma fa-



milla desde la remota época de Guillermo el Conquistador.

**APLICACION DEL IMPUESTO INCREMENT VALUE DUTY.**— En caso de venta, constitución de derechos reales, y arrendamiento de más de 14 años, se determina el excedente que resulta con relación al valor originario, y exige el fisco el 20 por ciento, o sea la quinta parte del aumento de valor. Como se desprende por lo dicho anteriormente, la ley llama valor originario, al valor de la propiedad al 30 de Abril de 1909, que es la fecha de arranque de la valuación general de las propiedades del Reino Unido.

En cada oportunidad de pago hay que tener en cuenta los impuestos abonados anteriormente. Tratándose de propiedades inmovilizadas en el activo de las compañías, la cobranza del impuesto se verifica cada 15 años.

Se aplicará en ocasión del fallecimiento de alguna persona propietaria sucesión después de regir la ley, cuando la libre propiedad de un inmueble o cualquier condominio sobre el mismo están comprendidos en el patrimonio que se transmite por fallecimiento. ( Art. 10. Inc. b ).

En ocasión de cualquier transferencia por venta de la libre propiedad ( fee simple ) de un inmueble o cualquier condominio ( interest ), sobre él, en virtud de cualquier contrato celebrado después de regir la ley, o de la concesión en virtud de algún contrato después de regir la ley, de un arrendamiento ( lease ), siempre que no exceda de un plazo de 14 años. ( Art. 10. Inc. a ).—

DEFINICION DEL MAYOR VALOR.- El art. 7, de la ley inglesa hablando al respecto dice: " Se considerará como mayor valor de cualquier inmueble, el monto ( si lo hubiera ) con que el valor actual del inmueble (occasion site value), en virtud del cual se ha de cobrar el impuesto al mayor valor de acuerdo con lo establecido en este artículo, excede del valor primitivo del inmueble (original site value) según se establezca en virtud de valuación..

Se considerará valor actual del inmueble, en ocasión del cobro del impuesto al mayor valor:

a) El valor del importe de la transferencia, cuando ésta se verifique en virtud de venta de la libre propiedad del inmueble:

b) Cuando se tratare de la concesión de un arriendo del inmueble, o de la transferencia por venta, de cualquier condominio sobre el mismo, el valor de la libre propiedad del inmueble, calculado por el valor de la contraprestación para la concesión del arriendo o transferencia de la parte indivisa.

c) Cuando se tratare del fallecimiento de alguna persona, y la libre propiedad del inmueble ha de transferirse por esta causa, el valor originario del inmueble según fue fijado a los efectos de la primera parte de la ley de Renta de 1994, y cuando en virtud de dicho fallecimiento ha de transferirse cualquier (dominio) condominio sobre el inmueble, el valor de la libre propiedad del inmueble calculado por el valor primitivo establecido para dicho condominio en dicha ley..

EL UNDEVELOPED LAND DUTY.- este impuesto grava los terrenos no edificados, con 1/3 penique por cada libra esterlina de valor territorial. Estando eximidos los terrenos agricolas cuyo precio no pasa de 50 £ por acre, y así mismo los terrenos agricolas poblados y trabajados por sus propios dueños, cuando la fortuna de estos no pasa de 500 £. Por efecto de esta franquicia queda exonerada la mayoría de las tierras de labranza.

La Ley Inglese, en su art. No. 16 (3) considera terreno inculto; sino hubiera sido mejorado por construcción de casa - habitaciones, o edificios para negocios de cualquier índole, comercio o industria, que no fuera agricultura ( pero incluyendo construcciones de vidrio e invernáculos o si no hubiere sido empleado bona fide, para ningún negocio, comercio o industria, excepto la agricultura;

Entendiéndose que:

Inciso a). Cuando algún inmueble, mejorado o empleado de tal manera, retrocede al estado de inmueble inculto - en razón de que los edificios han quedado abandonados, o de que el inmueble haya cesado de emplearse para cualquier negocio, comercio o industria, excepto la agricultura - se considerará, a la expiración del plazo de un año después que los edificios han quedado así abandonados, o el inmueble deja de ser empleado, según el caso, como inmueble inculto, a los efectos del impuesto sobre los terrenos incultos, hasta tanto no vuelva otra vez a ser mejorado o empleado; y

Inciso b). Cuando el dueño de un inmueble comprendido en cualquier plan de mejoras demuestra que él o sus sucesores han incurrido, con el fin de mejorar o emplear el inmueble, como queda dicho, en desembolsos para

caminos ( incluyendo pavimentación, aceras y otros trabajos relacionados con los caminos ) o cloacas, dicho inmueble será considerado como terreno mejorado o utilizado en extensión de un acre, por cada cien libras completas de desembolso, y con arreglo a este artículo, aunque en la actualidad no está mejorado o usado; pero, a los efectos de esta disposición no se tendrá en consideración desembolso alguno, si hubieran transcurrido diez años desde la fecha de desembolso, o si después de esa fecha, el terreno habiendo sido mejorado, vuelve a la condición de terreno inculto; y en el caso en que el importe del desembolso no cubra toda la superficie del inmueble inculto en el plan de mejoras, la porción del inmueble, que ha de considerarse como terreno cultivado o empleado, según queda dicho, será fijado por los funcionarios, en relación al desembolso efectuado, al lugar que ha beneficiado principalmente de él.

Quedan exceptuados, aparte de los terrenos antes de ahora indicados, los parques, jardines, o espacios abiertos consensales al público por derecho los bosques parques - jardines, o espacios abiertos, cuyo acceso razonable posea el público o los habitantes de la localidad, cuando a juicio de los funcionarios, ese acceso sea de público beneficio. Cuando se probare a los funcionarios que el fondo se tiene sin edificar con un fin determinado, para el desarrollo del área de que forma parte el inmueble; y cuando a juicio de los funcionarios, es razonablemente necesario en interés del público o en vista del carácter de los alrededores o proximidades, que el fondo sea así mantenido sin edificar, y por último sobre los terrenos destinados bona fide para juegos o recreaciones.

**EL REVERSION DUTY.**- Este impuesto establece un porcentaje sobre la utilidad que percibe el arrendador al terminar el contrato de su tierra. Para calcular este beneficio, se fija el precio del terreno a la conclusión del contrato; se deducen el valor del mismo al iniciarse el contrato y el resto de las mejoras debidas al propietario. Sobre el excedente se cobra el 10 por ciento como gravamen.

No se cobrará ningún impuesto de reversion, sobre la resolución de arrendamiento de ninguna tierra, que, al tiempo de la resolución, fuera destinada a la agricultura; ni a la resolución de una locación, cuyo plazo originario no excediera de veinte y un años; ni tampoco se impondrá el impuesto de reversion, cuando el derecho del locador, que comienza a la resolución de la locación, es un derecho de locación que no excede de ese número de años. ( Art 18 )

Cada locador deberá a la resolución, en cuya oportunidad deberá satisfacer el impuesto de reversion, suministrar un informe a los funcionarios apuntando los datos del inmueble y el valor estimado del mayor beneficio que recibe por la resolución de la locación.

**EL MINERAL RIGHTS DUTY.**- El art. 20 de la Ley inglesa dice: " Se impondrá, exigirá y pagará para el año financiero, que vence el trigésimo primero día de Marzo de 1910 y para cada año financiero subsiguiente, sobre el valor rentístico de todos los derechos de explotar minerales y de todos los derechos de pasaje en las minas, un impuesto a razón en cada caso de un chelín por cada 20 chelines de ese valor rentístico. Y llama valor rentístico, cuando el derecho de explotar minerales es materia de una locación minera, el importe del alquiler pagado por el arrendatario explotan-

te, en el último año de explotación de dicho derecho.

PROYECTOS DE IMPUESTO AL MAYOR VALOR EN LA REPUBLICA ARGENTINA.-

El diputado Sr. Juan B. Justo, en el año 1909, demostraba la conveniencia que existía para el país, la implantación del impuesto al mayor valor, demostrando en una forma correcta como se operaba en la república el fenómeno de la valorización territorial. Hablaba de la pérdida de muchos millones que experimentó el Estado al construir la Avenida de Mayo en provecho de unos pocos felices propietarios de la misma y el Plano de Congreso, demostró la urgencia de su adopción en virtud del aumento rápido de la tierra por obra de la comunidad.

El Sr. Roque Sáenz Peña que en el año 1898 actuó en la Ley de Desamortización de la Provincia de Buenos Aires, fue quien lanzó la iniciativa del proyecto de ley, creando un impuesto sobre el mayor valor de la propiedad territorial, que fue presentado a la Cámara de Diputados en la sesión del 13 de Junio de 1913.

En su mensaje al Congreso el Sr. Sáenz Peña anunciaba la presentación de su proyecto con los siguientes fundamentos: " Considero necesario crear un impuesto que falta en nuestro régimen financiero, impuesto que han adoptado con éxito otras naciones y cuya ausencia no altera la justicia distributiva con que debería estar establecido entre nosotros: se refiere al impuesto sobre la valorización de la propiedad, en cuanto ella no proceda de la obra o trabajo privado, sino del esfuerzo colectivo."

« agregaba » Están gravados todos los consumos y todas las industrias, las necesarias creencias de la vida, tanto como el trabajo del hombre que le asegura moderadas ganancias, y no lo está el enriquecimiento obtenido al esfuerzo por la acción de la comunidad, que viene a premiar sin merecimiento propio, lo que constituye obra de todos. Es im- pone así, una reparación de tan notorio privilegio, y si bien dentro de nuestro régimen constitucional, la legislación sólo podría alcanzar a la capital y a los territorios nacionales, debería aplicarse a las re- giones que lo sufragaban para llenar necesidades locales, en particular a las obras públicas.»

El proyecto presentado por el Poder Ejecutivo es el siguiente:

Art. 1.- Quiera establecido un impuesto al mayor valor de la tierra, con siderándose por tal la diferencia entre el valor de adquisición y el va- lor que tuviese en el momento de la percepción del impuesto.

Art. 2.- El impuesto recaerá exclusivamente sobre el valor de la tierra

Art. 3.- El valor de adquisición a los efectos de este impuesto queda fi- jado:

- 1) en el valor atribuido a la tierra en las valuaciones actuales para el cobro del impuesto territorial;
- 2) en el valor de adquisición según los títulos del enajenante;
- 3) en el valor que tenía al realizarse la precedente percepción de este mismo impuesto.

Art. 4.- El impuesto se aplicará siempre que hubiere transmisión de domi- nio por actos entre vivos a título oneroso, será a cargo del enajenante



Art. 5.- La tasa del impuesto al mayor valor queda fijada en un 5 % cuando la diferencia que expresa el art. 1 pase del 10 %, y no exceda del 20 % del monto de la valuación o precio anterior; y sucesivamente de:

10 por ciento cuando el aumento supere al 20 por ciento y hasta 50 por ciento inclusiva;

15 por ciento cuando el aumento supere al 50 por ciento y hasta 100 por ciento inclusiva;

20 por ciento cuando el aumento supere al 100 por ciento y hasta 200 por ciento inclusiva;

25 por ciento cuando el aumento supere al 200 por ciento y hasta 400 por ciento inclusiva;

30 por ciento cuando el aumento supere al 400 por ciento arriba.

Art. 6.- Este impuesto regirá para las propiedades situadas en la Capital Federal y territorios nacionales.

Art. 7.- Su producto será destinado íntegramente para obras públicas nacionales o municipales dentro de la Capital Federal y territorios nacionales respectivamente.

Art. 8.- El impuesto será percibido por la respectiva dependencia del ministerio de hacienda, en cuanto a las propiedades situadas en la Capital Federal; en la zona rural de los territorios nacionales.

En cuanto a los inmuebles ubicados dentro de los ejidos de los pueblos en los territorios nacionales, la percepción del impuesto correrá a cargo de las respectivas autoridades locales.

Art. 9.- El impuesto al mayor valor será satisfecho toda vez que se verifique una transmisión del dominio y en el mismo acto.

Las sociedades anónimas, asociaciones, congregaciones y todas las personas jurídicas y morales pagarán el impuesto cada diez años, sobre la base de valuaciones oficiales, a cuyo efecto denunciarán ante la respectiva autoridad, las propiedades que tuvieran. En este caso el impuesto se pagará como adicional al de contribución directa y su importe será deducido del que establece el artículo 10, si hubiere enajenación.

Art. 10.- En el certificado prescrito por el art. 13 de la ley sobre el impuesto territorial serán agregadas estampillas especiales, por el monto del impuesto que llevarán el número de la presente ley, debidamente inutilizadas por la oficina que otorgare ese documento.

Art. 11.- Las oficinas encargadas de la recaudación de este impuesto no otorgarán el certificado a que se refiere el artículo anterior, siempre que el valor asignado a la tierra para su enajenación, sea inferior a su valor normal. La oficina en tal caso procederá a fijar el valor vend y actual de la tierra, operación que pondrá en conocimiento del enajenante, quien podrá apelar ante el Ministerio de Hacienda. El valor así fijado servirá para establecer el monto del impuesto.

Art. 12.- Quedan exceptuados del impuesto al mayor valor las propiedades pertenecientes al:

- a) Gobierno Nacional,
- b) Consejo Nacional de Educación
- c) Municipalidad de la capital y
- d) Sociedades de beneficencia, científicas, artísticas y filantrópicas que no persigan lucro, ni repartan dividendos.

Art. 13.- El Poder Ejecutivo dictará el reglamento necesario para la ejecución de la presente ley.

Art. 14.- Comuníquese, etc.

Jose Maria Rosa.

#### COMENTARIO Y CRITICA AL PROYECTO.-

A simple vista resalta que el proyecto en cuestión es deficiente, y sumamente simple, pero es bueno hacer notar, que para la implantación de esta imposición hay que tener en cuenta los medios con que se cuenta para su aplicación. Conversando con el Sr. Refauré, quien según me manifestó intervino en la redacción del proyecto, dijo que creyó que el proyecto fue simple porque no se cuenta en el país con mayores medios para darle el alcance que ha tenido el impuesto al mayor valor en los países europeos. Es necesario tener en cuenta nuestro sistema inmobiliario, estadístico, la idiosincrasia de nuestro pueblo, tan diferente por ejemplo a los de raza sajona, lo cual hace hasta cierto punto imposible traducir a nuestra legislación leyes que en ellos da excelente resultados.

Se notado también que la tasa que grava el mayor valor, es muy reducida, tanto que sólo representa los fines que el impuesto se propone. ¿Que es lo que puede reintegrar a la colectividad el gravamen de un 25 por ciento del mayor valor sobre un inmueble que tiene el 400 por ciento?

Por otro lado el impuesto no libera a la pequeña propiedad, que todas las legislaciones europeas tanto se afanan en proteger, gravando en esta forma el premio del ahorro realizado por los trabajadores a costa qui-

nds de cuantos sacrificios y privaciones.

El impuesto así aplicado tendría efecto restructivo en la Capital Federal hasta el año 1907 y en los territorios nacionales hasta el año 1912, que coloca a los propietarios en distintas condiciones que altera la equidad del impuesto

por el artículo 10. se deduce implícitamente que quedan exentos del pago del impuesto los inmuebles que se transfieren por fallecimiento de sus dueños, excepción esta que no puede ser justificada por el pago del impuesto a las sucesiones, dado la diversidad de alcances que ambos impuestos tienen.

El art. 9 del proyecto destina su producido para las obras públicas nacionales o municipales dentro de la Capital y Territorios, lo que considero justo por cuanto es en esas formas que debe reintegrarse a la colectividad el mayor valor que se debe a su esfuerzo. En cuanto a la objeción que sobre el mismo formula el Dr. Federico Reca en su tesis, la considero injusta por cuanto con lo recaudado puede establecerse un fondo para ser destinado a la ejecución de obras públicas, a medida que ello lo permita.

Por medio del artículo 9 del proyecto, para la percepción del impuesto tiene que se opere una transición de dominio y en el mismo sentido, se sigue la norma establecida para el mismo en Inglaterra y Alemania.

Lo obrante ante manifestado al Poder Ejecutivo en su mensaje al Congreso Nacional que se ha tratado se simplificar en extremo las

que cláusulas para que el público de todas clases pueda informarse de su significado " pleano que ellas habrían podido ser subsanadas si tratárase el proyecto en la Cámara, dando en esta forma al país una ley sobre la materia, que es de urgente necesidad.

#### Otros Proyectos.-

El 17 de Julio de 1912 el Diputado Conetto, hoy Intendente de la Capital Federal presentó a la consideración de la Cámara de Diputados un proyecto de ley sobre " retribución de mejoras ", a fin de gravar el incremento que toma la propiedad privada en virtud de las obras de utilidad general ejecutadas por las autoridades nacionales o municipales. No obstante haber merecido esta idea gran aceptación, no prosperó.

El 14 de Octubre de 1913 el Dr. Joaquín Inohorena siendo Intendente de la Capital, sometió a la opinión del Consejo Deliberante para ser cuestionado más tarde su sanción legal por intermedio del P. N. su proyecto de Contribución de mejoras, queriendo en esta forma normalizar la situación financiera de la comuna y solucionar el problema edilicio de la ciudad.

En el fondo el proyecto no es más que un impuesto al mayor valor con carácter municipal.

Como proyecto de aplicación de este impuesto con carácter provincial, se puede citar el presentado por el diputado Connet el 14 de Mayo de 1913. Se trataba de la aplicación de un impuesto al mayor valor de debían sufrir las tierras por donde pasaran los caminos pavi-

mentados que se pensaba construir mediante una operación de crédito, a cuyo servicio se destinaría entre otros, al imposición proyectada.

Los doctores Tomas Inshorena y Francisop J. Oliver son autores del siguiente proyecto de impuesto al mayor valor, que a mi criterio a pesar de su simplicidad merece mas aceptación que el Del Poder Ejecutivo presentado el año 1912:

Art. 1.- A partir del 1 de Enero de 1914, todo terreno que se enajene total o parcialmente pagará un impuesto del 5 % sobre la diferencia entre la valuación íntegra hecha para el pago de la Contribución Territorial, y el precio de venta.

Art. 2.- En toda enajenación ulterior de un inmueble el impuesto se cobrará sobre la diferencia entre el precio de adquisición y el de venta.

Art. 3.- Este impuesto recaerá exclusivamente sobre la tierra y se deducirá siempre un 20 por ciento de esa diferencia en concepto de gastos del propietario.

Art. 4.- Siempre que el poseedor o adquirente de un inmueble lo enajenare subdividido, dentro de tres años desde el 1o. de Enero de 1914 o de su adquisición ulterior, estará exento de este impuesto diferencial.

Art. 5.- Para gozar de la exención a que se refiere el artículo anterior debe tratarse de inmuebles cuya superficie sea por lo menos de una hectárea en la Capital Federal y se venda subdividido en lotes de 700 metros de superficie, como máximo, o de terrenos urbanos en los pueblos de los territorios nacionales en iguales con-

diciones, o de terrenos de ejidos superiores a ocho hectáreas, divididos en lotes de una hectárea o menos, o de campos de 1 legua como máximo divididos en lotes de una legua o menores.

Art. 6.- En caso de enajenación de una propiedad que haya pagado retribución de mejoras, las sus pagadas y a pagar se deducirán del impuesto diferencial.

Art. 7.- El impuesto diferencial será satisfecho toda vez que se verifique una transmisión del dominio y en el mismo acto. Las sociedades anónimas, asociaciones, congregaciones y todas las personas jurídicas, pagarán el impuesto cada diez años sobre la base de la valuación, a cuyo efecto denunciada ante la respectiva autoridad, las propiedades que tuvieren. En este caso el impuesto se pagará como adicional al de contribución directa y será dividido y cobrado en diez cuotas sucesivas.

Art. 8.- La valuación de 1914 será la base de valor para el pago del 5 % diferencial, aunque ulteriormente se haga una nueva valuación, no haya habido en el intervalo transferencia o pago del impuesto con arreglo al artículo 7.-

Art. 9.- Los escribanos al solicitar el certificado a que se refiere el art. 22 de la ley sobre impuesto territorial, informarán cual es la diferencia de precio con arreglo a los artículos anteriores y prestada la conformidad por la Administración de Contribución Territorial, al pie de este informe, no se podrá otorgar la escritura sino agregando a ella recibo del Banco de la Nación por el importe del impuesto correspondiente.

Art. 10.- Las oficinas encargadas de la recaudación de este impuesto no otorgarán el certificado a que se refiere el artículo anterior siempre que el valor asignado a la tierra para su enajenación sea inferior a su valor normal. La oficina en tal caso procederá a fijar el valor venal y actual de la tierra, operación que pondrá en conocimiento del enajenante, quien podrá apelar para ante el ministerio de hacienda. El valor así fijado servirá para establecer el monto del impuesto.

Art. 11.- Quedan exceptuados del impuesto al mayor valor las propiedades pertenecientes al

- a) Gobierno Nacional.
- b) Consejo Nacional de Educación.
- c) Municipalidad de la Capital.
- d) Sociedades de beneficencia públicas, científicas, artísticas y filantrópicas, que no persigan lucros ni repartan dividendos.
- e) Las propiedades que sean el único bien raíz de su propietario y cuyo valor de valuación o compra no exceda de diez mil pesos.

Art. 12.- Este impuesto no se aplicará cuando la transmisión del dominio de los inmuebles se verifique por sucesión hereditaria entre líneas ascendientes, descendientes y cónyuges.

Art. 13.- Comunales, etc.

Toledo de Anchorena y Francisco J. Oliver.

Comentario.

Este proyecto, tiene una notable similitud al que he tratado anteriormente, caracterizándose en el la sencillez que hace por un la-



do que el proyecto en cuestión presente muchos claros de importancia capital.

Por el art. 1 determina la tasa del impuesto que se deberá pagar sobre la diferencia entre la valuación íntegra hecha para el pago de la Contribución Territorial, y el precio de venta. La tasa es del 5 por ciento, la que estimo en extremo reducida, y que presenta el inconveniente de <sup>dar</sup> prar la pequeña valorización como la grande. Las tasas de la Ley Federal del Imperio Alemán del 14 de Febrero de 1911 sobre impuesto al mayor valor, comienza en el 10 % para un mayor que no exceda del 10 % del precio de adquisición, y sube progresivamente hasta el 50 por ciento para un aumento de valor de más del 200 por ciento, existiendo 21 diferentes tasas para otros tantos montos de mayor valor.

Por el artículo 2, se deducirá siempre un 20 por ciento del mayor valor en concepto de gastos del propietario. Este porcentaje del 20 por ciento rompe la equidad del impuesto. Porque se deberá deducir ese monto al que ha mejorado su tierra como al que no la ha mejorado. Porque no se deberá tomar en cuenta una mejora que supere a ese 10 por ciento. Vale decir que se premia la inactividad, y se castiga en este último caso al trabajo.

Por el art. 12 se exceptúa del impuesto al mayor valor los inmuebles que se transmiten por causa de muerte, entre ascendientes, descendientes y cónyuges. Considero que esta exención, que también, aunque en forma implícita está comprendida en el art. 4 del proyecto del año 1913 del Poder Ejecutivo, no debe efectuarse, pues opino que lo ideal de la

aplicación del impuesto es poder hacer efectivo todos los mayores valores en los intervalos mas corto de tiempo. Por otro lado noto que se establece en esta forma, una especie de excepción al pago del impuesto que corresponde a aquellos bienes que nunca salen de la mano de una misma familia, o que no se enajenan por ser sus dueños personas de fortuna. En una palabra, considero que este artículo favorece a la clase social menos acreedora a ello.

En el artículo 11 inciso 8) se exceptúa del pago del impuesto al mayor valor " las propiedades que sean el único bien raíz de su propietario, y cuyo valor de valuación o compra no exceda de diez mil pesos ", esta disposición es recomendable porque favorece la pequeña propiedad, no obstante ello, podría haberse dado un alcance mayor para las propiedades agrarias.

Es bueno hacer notar las funciones fiscales que invistirá los escribanos por medio del artículo 9 del proyecto y que dice: " Los escribanos al solicitar el certificado a que se refiere el artículo 23 de la ley sobre impuesto territorial, informarán cual es la diferencia de precio con arreglo a los artículos anteriores, y prestada la conformidad por la administración de Contribución Territorial, al pie de ese informe, no se podrá otorgar la escritura sino aparejando a ella el recibo del Banco de la Nación por el importe del impuesto correspondiente. No cabe la menor duda que los vendedores al sentirse amenaza con el pago de una contribución tal vez gravosa, tratarán de eludir el pago

del impuesto simulando los precios por los cuales se transmite la propiedad imponible, no obstante las disposiciones del art. 10 del proyecto que prevee el caso, que dice " las oficinas encargadas de la recaudación de este impuesto no otorgarán el certificado al que se refiere el artículo anterior siempre que el valor asignado la a tierra para su enajenación sea inferior a su valor normal. La oficina en tal caso procederá a fijar el valor venal actual de la tierra, operación que pondrá en conocimiento del enajenante, quien podrá apelar para ante el Ministerio de Hacienda, etc. Sin embargo se pueda desde lo deducir que siendo muchos los casos que se presentarán por desconformidad entre la operación de venta y la valuación realizada por la oficina recaudadora del impuesto, se hará indispensable la creación de una oficina evaluadora para determinar los valores verdaderos de la tierra. Por otro lado la intervención del Ministerio de Hacienda se hará imposible dada la gran cantidad de reclamaciones que se producirán.

## COMO Y CUANDO DEBE EFECTUARSE LA LIQUIDACION.-

Analizando las leyes alemanas e inglesas sobre la materia, se observa que en ellas existe dos sistemas para la percepción del impuesto, el primero se opera en el momento de transmisión, y el otro se realiza a determinadas épocas, de acuerdo con las diferencias que arrojan las valuaciones entre uno y otro intervalo de tiempo.

El primer caso da a esta imposición el carácter de un impuesto indirecto a la circulación, dado que se satisface cuando se realiza una transmisión de dominio y en el segundo toma la forma de un impuesto directo sobre el patrimonio territorial que puede considerarse como un impuesto complementario a la propiedad.

A simple vista parece que el primero de los sistemas enunciados es el que presenta mayores ventajas, pero en realidad no es así porque se presta al fraude y a la simulación del precio por la cual se opera la transmisión del inmueble, y por otro lado sufre los perjuicios resultantes de la mayor o menor lentitud con que se operan las transmisiones inmobiliarias, y tanto más cuando muchas de ellas permanecen perteneciendo a una misma familia a través de los años, sobre todo a las de fortuna, y no correspondiendo a esto es la percepción del impuesto no se hace lugar en las transferencias por causa de muerte. Sin embargo presenta la ventaja de que su recaudación es fácil, pues ello hay que aplicar la tasa a la diferencia existente entre el precio de adquisición y el de venta.

40

El segundo sistema obra a las propiedades que no se han transmitido y se opera dentro de determinadas épocas, así por ejemplo, puede ser cada diez o 30 años. Para poder efectuar esta recaudación es necesario establecer periódicamente valuaciones generales de los inmuebles, para que de acuerdo con la anterior valuación, determinar el mayor valor que ha experimentado propiedad por propiedad en el transcurso de los años del intervalo de espera. Este procedimiento resulta ser costoso, requiriendo la confección de catastros que exigen tiempo para su realización y al lugar a una infinidad de reclamaciones por desconformidad en la evaluación, que como es lógico, siempre deben presentarse en los casos en que ellas no responden a la verdad.

No obstante las observaciones expuestas, en esta forma el impuesto sería más general, su incidencia mejor asegurada en el verdadero beneficiario del mayor valor y la posibilidad de fraudes quedaría en gran parte más reducida que en el sistema de percepción por transmisión de dominio.

Para limitar en lo posible el número de los fraudes, es conveniente la adopción de penalidades severas para los que incurran en simulaciones con el objeto de burlar el uso del impuesto o de pagar una suma menor a la que le correspondiera, siendo además aconsejable la adopción de la denuncia, otorgando al denunciante del fraude un determinado porcentaje de la multa que se castigaría el hecho.

Los proyectos sobre el impuesto que trato en el trabajo, no hacen menoscabo alguna de penalidades, omisión tanto más grave por cuan-

to incita al fraude en detrimento de las arcas fiscales.

La ley alemana del 14 de Febrero de 1911 en su artículo No. 50, establece penalidades al respecto, las que pueden elevarse hasta el cuadruple de la suma que importa el monto del impuesto.

#### EXCEPCIONES DE PAGO DEL IMPUESTO.-

Corresponde establecer algunas excepciones de aplicación del impuesto al mayor valor

1o.- A los bienes inmuebles que pertenecieran al Gobierno Nacional, provincial o municipal, o a los gobiernos extranjeros para las residencias de sus legaciones o consulados.

2o.- A los bienes raíces del Consejo Nacional de Educación, sociedades de beneficencia, artísticas e filantrópicas que no versen en lucro ni repartan dividendos.

3o.- A las pequeñas propiedades y explotaciones agrícolas ganaderas.

En cuanto a las razones que amparan a los dos primeros puntos, no es necesario hacer ningún comentario por cuanto su finalidad se percibe a simple vista.

Por lo que respecta a la tercera es lógico y justo eximir del impuesto a la pequeña propiedad creada a costo de trabajo y privaciones, porque estableciéndole un gravamen más a los que ya pesan, es restar e-

cerdas y estímulo al ahorro y a la vez fomentar el ahorro, origen de tantos males y desdichas.

Se impone efectuar una separación entre los inmuebles de reducido valor:

1.-) los que se refieren a fincas urbanas ocupadas por sus dueños, siempre que se probare ser su única riqueza.

2.-) las que concierne a pequeñas explotaciones agrícolas - ganaderas explotadas directamente por sus dueños, debiendo como se dijo en este caso, ser su único valor el valor con el cual se libera a estas últimas, a fin de fomentar el trabajo, la iniciativa y la base de la grandeza y prosperidad de la nación. (1)

(1) El proyecto del Sr. Juan Peña no habla de las excepciones correspondientes a los bienes de los estados extranjeros que tuvieran en el país para atender a sus legaciones y consulados. Tampoco libera del impuesto el mayor valor a los bienes inmuebles privados de las provincias y municipalidades, ni a la vivienda para - habitación o reducidas explotaciones agrícolas - ganaderas. Esta omisión también se nota en el proyecto Pacheco - Oliver, excepto el único bien raíz cuyo valor no exceda de \$ 10,000.-

EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIOS NACIONALES

Los que han observado en nuestro país el fenómeno del des-  
voluntamiento de la propiedad territorial, habrán notado que la tierra ha  
sido la base de una especulación desenfrenada que fué uno de los factor-  
es causantes de la gran crisis que comenzó en el año 1913, y que  
la especulación tuvo como fuente la valorización rápida que adquiría el  
suelo argentino en virtud de la progresiva actividad del país.

Es la república un estado relativamente joven, dotado de in-  
mensas energías que en estos últimos años ha comenzado su aprovechamien-  
to, dando impulso y crecimiento a sus pueblos: las vías férreas y cami-  
nos se extienden por las vastas regiones de su suelo dando nacimiento a  
nuevas poblaciones y enormes facilidades a la colocación de los produc-  
tos de nuestras las industrias madres, la agricultura y la ganadería.  
Por otro lado, nuestros cereales y carnes son cada vez más disputadas en  
los mercados extranjeros, y la demanda siempre creciente de ellas es un  
estímulo más a la producción. Los campos son solicitados y sus precios  
obediendo a la ley de la oferta y la demanda se elevan muy por encima  
de la activa demanda de las tierras, obstruyendo proporciones que sobre  
pasan a todo cálculo de valorización. Obsérvese el fraccionamiento y la  
ensimismación de la propiedad territorial y la reventa de las mismas con un  
una apreciable utilidad, y si se comparan las cifras elocuentes del cua-  
dro transcrito y continuación ellas parecerán denotar la existencia de



una verdadera fiebre en la transferencia de dominio por actos entre vivos.

Años	Inmuebles			Superficie en M <sup>2</sup>	Valor de los Inmuebles
	Sin Edificio	Con Edificio	TOTAL		
1913	9.934	6.169	16.093	9.679.968	2 339.899.745.66
1913	8.734	5.170	13.904	8.247.818	" 368.072.608.30
1914	7.076	4.180	11.256	6.100.800	" 173.087.220.28
En total	25.744	15.519	41.263	23.928.586	3 775.351.574.09

Este cuadro nos demuestra la enorme proporción que ha alcanzado la venta al contado de la propiedad inmueble en el trienio 1913 - 1914. Y el siguiente nos será las mismas transferencias clasificadas por su valor

ESCALA	Numero de los Inmuebles	Superficie en M <sup>2</sup>	Valor de los inmuebles
Hasta 1.000	6.127	1.518.178	2.786.708.91
" 1001 a 5.000	7.817	3.820.873	10.579.059.19
" 5001 " 10.000	4.298	2.299.651	10.013.836.52
" 10001 a 20.000	10.055	3.211.693	153.745.171.13
" 20001 " 50.000	3.870	1.407.233	35.640.196.83
" 50001 " 100.000	2.310	1.061.719	124.510.915.85
de más de 100.001	1.180	5.004.972	313.146.043.83
En el trienio	41.263	23.928.586	775.351.574.09

Observando el primer cuadro se nota que en el año 1913 la venta al contado alcanzó a 18,033 propiedades en la Capital Federal, con una superficie de 9,879,389 metros cuadrados y por un valor de 839,889,715.66 pesos moneda nacional, lo que da una idea exacta del enorme monto que importa la venta de las propiedades, y del producido que daría el impuesto al mayor valor el que se aplicará.

Del cuadro segundo se desprende que liberándose del impuesto a las propiedades de valor menor de \$ 10,000, quedarían gravadas con el impuesto en el trienio 1913 - 1914, 16,151 propiedades con un valor de \$ 890,041,919.45, en contra de 21,590 propiedades liberadas por valor de \$ 88,339,664.81.

Los cuadros analíticos corresponden a transferencias de dominio por actos entre vivos al contado, o entre vivos que agregan las transferencias por ventas a plazos.

Años	CANTIDAD			Superficie en metros	Valor de las Inmuebles
	sin edif.	con edif.	TOTALES		
1913	1,739	44	1,817	676,426.71	\$ 8,567,666.58
1913	931	5	939	589,967.59	" 4,733,270.40
1914	397	—	397	113,688.59	" 1,202,778.85
Totales	3,067	49	3,089	1,079,476.54	\$ 14,692,715.83

El cuadro siguiente corresponde a las transferencias de dominio por ventas a plazos y clasificar las propiedades por su valor.

Cuentas		Inmuebles	Superficie m <sup>2</sup> .	Valor de los inmuebles.
Banco	3.0000	569	159.769.83	\$ 555.310.00
3.0001	5000	1.484	373.816.13	*1.359.033.64
" 3.0002	10000	290	127.610.15	3.118.031.31
*100001	20000	331	133.838.97	3.181.819.14
*100002	100000	19	10.653.95	719.797.19
*100003	100000	3	33.173.12	328.585.37
100004	200000	4	10.111.35	681.533.65
Fin de	300000	7	0.934.43	916.573.00
En el intento		3.089	1.079.176.94	14.592.716.63

En las operaciones a plazos habría que incorporar a 366 propiedades con un valor de \$ 1.359.033.64, en contra de 2.503 propiedades liberadas con un valor de \$ 2.310.377.90.

En este último cuadro en el cual los 3.000 inmuebles vendidos a plazos se clasifican en 1.700 m<sup>2</sup> de superficie, 19 edificios, se nota que estas transferencias son el resultado de la gran venta de terrenos por franquicias que el Fisco vendió durante los últimos años y que son edificios, hoteles, etc., que se venden, entre es el resultado del fraccionamiento de extensiones considerables de terrenos ocupados anteriormente por edificios públicos adquiridos en épocas anteriores por precios relativamente bajos.

Reuniendo las ventas al contado y las a plazos en los tres años indicados, ellas dan un monto de \$ 225.974.390.62 correspondien-

las a 36.784 propiedades.

Para tener una idea más completa de las mutaciones de dominio territorial, careceré las originadas por causa de muerte en los mismos años indicados, las que arrojan mejores datos de ser tomadas en consideración.

Años	I N S T R U M E N T O S			superficie En Ha.	Valor de los Inmuebles
	Con Adif.	Sin Adif.	TOTALES		
1912	1686	1.791	3.459	8.368.737	\$ 85.123.114.10
1913	1735	1.475	3.230	8.804.261	" 106.867.801.49
1914	5206	1.091	3.431	8.866.377	" 93.204.004.20
Gemas	6012	1.087	10.130	13.157.918	\$ 389.714.323.79

El cuadro que sigue a continuación comprende a las mismas propiedades clasificadas por su valor.

R A N G O		I N S T R U M E N T O S		S U P E R F I C I E		V A L O R	
		EN HA.		EN HA.		DE LOS INM.	
Hasta 3	3000	1.413	153.883.38	\$	7.394.164.83		
" 3001 a	6000	1.793	746.767.49	"	6.169.947.48		
" 6001 "	10000	1.836	1.561.730.01	"	13.026.466.46		
" 10001 "	30000	1.761	2.193.060.60	"	61.631.196.56		
" 30001 "	60000	393	1.525.561.49	"	34.827.058.44		
" 60001 "	100000	536	1.696.636.47	"	48.852.753.67		
" 100001 "	200000	479	1.074.354.19	"	59.238.422.40		
Más de 2	350000	301	1.268.986.33	"	73.909.403.01		
En el trienio		10.130	13.157.918.86	\$	389.714.323.79		

Resumiendo los cuadros tratados, resulta que en la Capital Federal en la época indicada, se han transferido por ventas al contado, a plazos y por causa de muerte, las cantidades que arrojan el cuadro que sigue y continuación:

Transferencias	Inmuebles	Superficie	Valor de los inmuebles.
Al contado	57.741	15.707.221	\$ 775.551.674.09
A plazos	3.002	1.373.076	" 14.593.715.53
Por causa muerte	10.170	12.157.318	" 252.713.072.79
<b>Sumas</b>	<b>70.913</b>	<b>29.237.615</b>	<b>\$ 1.042.858.462.41</b>

Si el impuesto se aplicara a propietarios de valor que exceda de diez mil pesos, resultarían gravadas en la Capital Federal, por ventas a plazos, al contado y por causa de muerte:

Transferencia	Propiedades	Valor de los inmuebles
Al contado	16.151	\$ 696.041.212.48
A plazos	566	" 6.793.241.58
Por causa de muerte	5.033	" 265.155.534.27
<b>Sumas</b>	<b>21.750</b>	<b>\$ 968.979.988.33</b>

y quedarían exentadas del impuesto

Transferencias	Propiedades	Valor de los inmuebles
Al Contado	21.590	\$ 62.339.654.61
A plazos	3.807	" 5.510.573.25
Por causa de muerte	5.021	" 21.552.539.57
<b>Sumas</b>	<b>30.418</b>	<b>\$ 89.402.767.43</b>

Pasará a observar a continuación las transferencias de dominio de la propiedad inmueble en los territorios nacionales, operadas durante el trienio 1912 - 1914.-

B a m p a C e n t r a l

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	5.220	1.176.375	\$ 44.401.981.04
A plazos	15	4.618	" 346.583.30
Por causa de muerte	121	331.197	" 32.595.631.04
<b>Totales</b>	<b>5.356</b>	<b>7.182.190</b>	<b>\$ 67.344.195.38</b>

S i o B e g r o

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	1.659	3.157.584	\$ 85.050.435.06
Por causa de muerte	110	194.327	" 5.767.138.77
<b>Totales</b>	<b>1769</b>	<b>3.351.911</b>	<b>\$ 90.817.573.83</b>

P e n a m e n

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	337	360.761	\$ 5.117.716.19
Por causa de muerte	43	325.775	" 1.329.519.54
<b>Totales</b>	<b>380</b>	<b>686.536</b>	<b>\$ 6.447.235.73</b>

C E U E T P

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	950	265.713	\$ 7.401.656.24
Por causa de muerte	57	185.252	" 1.049.244
<b>Totales</b>	<b>1007</b>	<b>1.131.640</b>	<b>\$ 8.450.900.24</b>

C E U E T P

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	364	2.009.336	\$ 11.905.518.83
Por causa de muerte	30	157.657	" 1.119.196.83
<b>Totales</b>	<b>394</b>	<b>1.187.003</b>	<b>\$ 13.324.710.15</b>

C E U E T P

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	1.183	642.211	\$ 17.531.343.37
Por causa de muerte	87	332.161	" 1.369.233.35
<b>Totales</b>	<b>1.270</b>	<b>974.372</b>	<b>\$ 18.920.538.72</b>

C E U E T P

Transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Al contado	171	181.597	\$ 5.502.636
Por causa de muerte	3	12.833	" 157.000
<b>Totales</b>	<b>174</b>	<b>194.430</b>	<b>\$ 5.659.636</b>

F O R M O S A

transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
al contado	37	216.508	\$ 1.288.205
Por causa de muerte	7	4.501	14.400
<b>Totales</b>	<b>44</b>	<b>243.009</b>	<b>\$ 1.288.205</b>

F O R M O S A N O 4 7 2 0 2 0 0

transferencias	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
al contado	35	311.696	\$ 1.380.372.50
Por causa de muerte	1	10.000	5.000.00
<b>Totales</b>	<b>36</b>	<b>334.696</b>	<b>\$ 1.385.372.50</b>

al mismo transcribido y continuado en el resumen general de las transferencias de dominio por ventas al contado, en los Territorios Nacionales

territorios	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Pampa Central	5.370	1.176.375	\$ 44.401.961.04
Sio Leora	1.813	1.603.177	\$ 29.285.086.78
Neuquen	337	340.301	\$ 5.117.716.19
Cárbut	380	493.713	\$ 7.401.656.34
Santa Cruz	54	1.099.999	\$ 11.905.513.53
Riofrío	161	364.597	\$ 5.507.656.00
Barraca	37	340.509	\$ 1.139.396.40
Tierra del Fuerte	23	334.895	\$ 1.390.372.50
Los Andes	---	---	---
<b>Totales</b>	<b>10.075</b>	<b>8.772.111</b>	<b>\$ 133.915.080.86</b>



Ahora transcribiré a continuación un cuadro de las transferencias de dominio por causa de muerte.

Territorios	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Pampa Central	131	961.197	\$ 22.696.824.04
Río Negro	140	121.327	\$ 5.753.138.77
Neuquén	43	325.775	\$ 1.339.519.54
Chubut	57	185.932	\$ 1.049.344.00
Santa Cruz	30	137.607	\$ 1.419.196.32
Chaco	47	322.181	\$ 1.369.358.35
Misiones	1	10.392	\$ 157.000.00
Formosa	7	2.501	\$ 11.440.000
Tierra del Fuego	1	10.000	\$ 5.000.00
Los Andes	---	---	---
<b>En el trémino</b>	<b>760</b>	<b>3.297.395</b>	<b>\$ 33.701.486.03</b>

Los dos cuadros que figuran a continuación corresponden a las transferencias de dominio de los territorios nacionales por causa de muerte o ventas al contado, clasificadas por su valor.

Clase	Inmuebles	Hectáreas	Valor total
Hasta \$ 5.000	333	26.331	\$ 170.353.71
\$ 5.001 a 5.000	115	15.250	\$ 927.001.56
" 5.001 " 10.000	55	150.591	\$ 692.468.43
" 10.001 " 20.000	140	400.531	\$ 7.743.143.79
" 20.001 " 30.000	64	251.132	\$ 2.312.973.58
" 30.001 " 100.000	64	442.538	\$ 4.930.196.17
" 100.001 " 250.000	16	432.140.	\$ 5.410.120.79
Más de 250.000	10	571.859.	\$ 14.169.114.00
<b>Suma total</b>	<b>760</b>	<b>3.297.395</b>	<b>\$ 33.701.486.03</b>

Observando el cuadro de transferencias de dominio por causa de muerte y clasificados por su valor, se nota que las propiedades de valor mayor de \$ 20.000 ascienden a 193 con 2.711.779 hectáreas por un valor de \$ 39.774.530.64, y las menores de \$ 20.000 ascienden a 573 con 886.187 hectáreas por un valor de \$ 5.977.965.64, que serían las propiedades liberadas del impuesto, suponiendo que estas fueran el único patrimonio territorial de cada uno de sus dueños

F a c i l i d a d		Inmuebles	Hectáreas	Valor total.
hasta \$	5.000	2.821	21.141	\$ 3.185.396.60
"	5.001 a 10.000	1.439	336.309	" 4.546.789.08
"	10.001 " 20.000	979	503.936	" 7.181.195.35
"	20.001 " 30.000	1.095	1.831.721	" 17.633.104.19
"	30.001 " 50.000	807	847.323	" 11.923.123.43
"	50.001 " 100.000	344	1.079.381	" 17.048.483.05
"	100.001 " 250.000	188	1.536.723	" 26.037.403.53
"	de más de 250.000	107	1.121.110	" 37.077.493.60
En el trienio		10.976	6.777.111	" 123.816.080.35

De esta clasificación se desprende que las propiedades de valor mayor de \$ 20.000 ascienden a 873 con 1.555.500 hectáreas por un valor de \$ 21.124.580.83, y las de menor valor suman 9.254, con 2.116.607 hectáreas por un valor de \$ 32.691.451.72, que serían las propiedades liberadas haciendo la suposición anterior.

R E S U M E N

El cuadro que se sigue a la vuelta es el resumen de todas las transferencias realizadas en la Capital Federal y Territorios Nacionales en el trienio 1913 - 1914, por ventas al contado, a plazos y por causa de muerte.

EN LA CAPITAL FEDERAL

Transferencias	Propiedades	Superficie Ha	Valor total
Al contado	37,741	13,703.531	\$ 773,381.571.00
A plazos	2,069.	1,073.476	" 14,592.715.52
Por causa de muerte	10,980	13,157.918	* 1,389,714.922.79
<b>Sumas</b>	<b>50,790</b>	<b>33,944.914</b>	<b>* 1,073,689,213.41</b>

EN LOS TERRITORIOS NACIONALES

Transferencias	Propiedades	Superficie Ha	Valor total
Al contado	10,775	6,773.111	\$ 123,615,900.95
A plazos	10	4,819	" 248,633.30
Por causa de muerte	769	6,337,552	" 33,701,136.02
<b>Sumas</b>	<b>10,557</b>	<b>9,171,613</b>	<b>\$ 157,868,100.17</b>

R E S U M E N

	Propiedades	Valor total
Capital Federal	50,790	\$ 1,073,689,213.01
Territorios Nacionales	10,557	" 157,868,100.17
<b>Sumas</b>	<b>61,347</b>	<b>\$ 1,230,557,313.18</b>

Este último cuadro nos muestra que las propiedades transferidas en el trienio 1917 - 1919, por ventas al contado, a plazos y por causa de muerte, efectuadas en los Territorios Nacionales y en la Capital Federal, alcanzaron a 61,347 propiedades por un valor de \$ 1,230,557,313.18 moneda nacional, lo que nos da una idea exacta del gran movimiento que ha tenido la propiedad inmueble.

EL MOVIMIENTO DEL IMPUESTO Y EL PROCESO DE LA VALORIZACION DEL SUELO

hubiera deseado terminar el trabajo, presentando un cálculo del posible producto que hubiera rendido el impuesto al mayor valor, si se hubiera aplicado en una época determinada, pero he desistido de tal propósito, dada a que los datos estadísticos actuales, son insuficientes para afrontar el problema, pretender hacerlo, sería aventurarse a determinar un resultado hipotético problemático y merecedor de muy poca fe.

Con los estadísticos del registro de la propiedad, no es posible determinar cuánto dinero, cuando se efectuaron las inscripciones no se determinan los precios anteriores de las propiedades transferidas, sino solamente el que origina la operación, sin embargo nos dá en una forma oscura, el movimiento de la tierra, en la Capital Federal, Territorios Nacionales, en las diversas formas en que suele operarse la traslación de dominio.

Los datos estadísticos de la Contribución Territorial a pesar de tener más de treinta años el estudio del proceso de la valorización del suelo argentino, no son suficientes para el estudio citado. Los estadísticos de la Capital Federal, a contar desde el año 1881 hasta el año 1906, se ven afectados durante un período de tiempo, de la disminución por las causas mencionadas anteriormente tomadas.

En el año 1886 se realizó una evaluación en la Capital Federal

que arroja \$ 948.515.800 contra \$ 169.548.593 en el año 1851, lo que da un aumento de \$ 778.967.215 en 15 años, pero estos datos no dan la separación del suelo y el edificio, lo que hace imposible determinar la valorización que experimentó el suelo, que es lo que se desea cuantificar.

En el año 1906 se efectúa una nueva evaluación en la Capital Federal que arroja \$ 7.789.997.700 en contra de \$ 1.071.034.391 en el mismo año y 948.515.800 en el año 1896, lo que da un excedente sobre la evaluación existente en 1906 de \$ 698.073.409 y sobre la de 1896 de \$ 841.191.900. En la evaluación de 1906 y que empezó a recibir en 1907 se ha separado el valor de la tierra del de las construcciones, dando para la primera un valor de \$ 1.061.819.615 y para la segunda un monto de \$ 708.345.985.

La evaluación del año 1907 no permite hallar un dato de suma importancia, que es el mayor valor que ha experimentado la tierra en la Capital Federal desde el año 1896 a 1907. Como anteriormente he dicho, en el año 1896 se efectuó una evaluación que dio \$ 948.515.800, lo que se ha modificado en los años sucesivos con los aumentos provenientes de la evaluación por las nuevas edificaciones anualmente realizadas, y que determinaron las modificaciones siguientes, en las evaluaciones correspondientes a los años que a continuación se expresan:

Ejercicios	Avaluación	Ejercicios	Avaluación
1896	618.515.900	1900	1.025.418.935
1897	537.794.890	1908	1.030.877.915
1898	901.504.970	1904	1.043.794.335
1899	977.615.900	1905	1.054.585.985
1890	971.115.000	1906	1.071.071.391
1891	1.001.510.100	1907	1.769.997.700

Alcance el año 1900 con 1.001.510.100, vale decir que las modificaciones realizadas hasta el año 1900 hasta 1900 le elevan a la suma de 1.025.418.935, pero en ese mismo año se realizó una nueva avaluación general por importe 1.769.997.700 lo que nos da un excedente de 744.578.765, lo que indica que, dada la diferencia correspondiente a la valoración del suelo, que se es preciso admitirla a los edificios por cuanto ellos sufren el fenómeno impuesto a la tierra, es decir, se incrementan con el correr del tiempo.

Continuando el año 1905 hasta la fecha no se han efectuado nuevas evaluaciones, a las modificaciones que sufre el cuadro transitorio solo se debe a los nuevos edificios construidos

Ejercicios	Valor de la tierra	Valor de constru.	Valor total
1905	1.021.019.915	735.215.085	1.769.997.700
1909	1.021.019.915	310.601.135	1.337.250.750
1911	1.021.019.915	315.101.085	1.337.250.750
1912	1.021.019.915	1.174.081.612	2.285.311.330
1916	1.021.019.915	1.402.199.927	2.463.549.540

Ejercicios	Valor de la tierra	Valor construcción.	Valor total.
1917	\$ 1.061.649.618	\$ 1.464.774.373	\$ 2.526.424.590
1918	" 1.176.993.533	" 1.478.106.387	" 2.655.099.400

Por el año próximo se realizará una evaluación general, la que nos dará el mayor valor que ha experimentado el suelo desde el año 1907 hasta 1921.

Por lo que respecta a los Territorios Nacionales, he de acordar que en el año 1893 se realizó una evaluación que arroja la suma de cinco millones de pesos, tomando después los siguientes evaluaciones que son debidas a la repetición de la del año 1893, con más las nuevas proleidades que anualmente adquieren los particulares de parte del Gobierno Nacional.

Ejercicios	Evaluaciones
1883	\$ 5.000.000
1885	" 5.038.000
1890	" 21.624.580
1895	" 44.156.000
1900	" 69.355.921
1905	" 75.017.464

En el año 1907, cifre la evaluación efectuada en 1907 que arroja \$ 201.641.350, contra \$ 75.511.797 en 1906 dando por lo tanto una diferencia en mas de \$ 129.130.043 que es debida a la valorización del suelo más las mejoras que fueron implantadas en el mismo.

De 1908 á 1913 la evaluación toma los siguientes montos:

Ejercicios	Evaluación
1908	\$ 304.173.550
1909	" 306.510.630
1910	" 306.115.646
1911	" 307.830.015
1913	" 435.280.400

En el año 1917 se practicó una nueva evaluación que arrojó la suma de \$ 435.280.400 con un excedente sobre el año anterior de \$ 337.130.336, lo que nos indica un mayor valor de casi un cien por cien to sobre la propiedad territorial, en el corto periodo de 5 años. Es bueno hacer notar que en ese excedente están comprendidas las mejoras, y los inmuebles que en el año 1913 pasaron de manos del Estado á los particulares.

Ejercicios	Evaluación
1912	\$ 430.239.100
1914	" 433.701.300
1915	" 439.712.800
1916	" 439.592.160
1917	" 441.677.220
1918	" 516.095.855

De la evaluación del año 1917 que alcanzó á \$ 435.280.400, han sido incorporados á los patrimonios particulares, por ventas de tierras del Estado, hasta el año 1918, \$ 9.816.530. La evaluación practicada en el año 1918 arrojó \$ 516.095.855, en contra de \$ 441.677.220 en el



60

anterior, alcanzando un mayor valor para la propiedad inmueble en los te-  
rritorios nacionales, desde el año 1913 hasta el 1918 de \$ 71.418.435.-

La evaluación del año siguiente, es decir de 1919, experimentó  
una nueva alza, pues alcanzó a \$ 814.969.805 =/n.-

Como se puede observar, el fenómeno de la valorización territo-  
rial resulta íntegramente en las comparaciones realizadas con las diver-  
sas evaluaciones; sin embargo el porcentaje del mayor valor debe ser  
notablemente superior del que puede deducirse de los cuadros tratados,  
pues las evaluaciones se operan con un gran margen de tolerancia sobre  
los precios reales de la propiedad inmueble.

CONDICIONES DE NUESTRO PAIS PARA SOPORTAR EL IMPUESTO.-

Los países de la América del Sur como así mismo los de la del Centro y Norte, están en condiciones especiales sobre los de la Europa, para poder dar buen rendimiento al impuesto al mayor valor, pues son países nuevos que aun no han completado ni siquiera medianamente su desarrollo económico.

El nuestro, de gran extensión territorial, de escasa población, cuya situación abarca desde las latitudes frías a las completamente cálidas, rodeado con largueza de tierras fértiles, frondosos bosques, costas extensas en cuyos mares se ofrecen copiosas pescas, y vastas regiones montañosas en cuyas entrañas se ocultan <sup>en</sup> tal ~~ignorado~~ <sup>de</sup> tesoros de minería, en franca marcha hacia un desarrollo poderoso en las industrias agropecuarias, y también aunque penosa en las fabriles, presentando brillantes perspectivas al porvenir, ofrece un campo ideal para la implantación del impuesto que nos ocupa, a fin de no dejar escapar las utilidades que reportaran las crecientes valorizaciones que forzosamente deberá experimentar la tierra, la cual, si bien en algunos parajes la curva de sus precios parecen haber marcado su punto máximo y así haber experimentado esos pasados fuertes descensos, no debemos olvidar la inmensa extensión de nuestro suelo que aun permanece olvidado y alejado de la actividad humana.

64

Quizás cuando pueblos que hoy no tienen mayor impopularidad económica o social, no serán en fecha no lejana emporios brillantes de concentración de industrias impensadas. Recordemos aún con la imaginación nuestro país, y observaremos que todo está por hacer, que todo ofrece un amplio margen de actividad para los laboriosos, y que la valorización de su suelo será solo obra del tiempo y de los hombres de acción.

Si la implantación del impuesto, se ha efectuado en diversos países de la Europa con excelentes resultados, que llaman la atención por ser Estados que ya han alcanzado casi su completo desarrollo político, económico y social, piense que no debemos permanecer en actitud contemplativa a su aplicación, puesto que el fenómeno que lo origina como dice el Dr. Teodoro Land, no es una invención política sino una realidad legislativa.

No es necesario demostrar con cifras estadísticas la enorme valorización que ha experimentado en nuestro país la propiedad inmueble, el fenómeno se ha manifestado en una infinidad de casos que ni siquiera ha pasado inadvertido en el extranjero. Ello es el origen de las grandes fortunas de nuestro país, cuyos dueños tal vez en su mayor parte, jamás conocieron los fondos que les hicieron poderosos e ignoraron, en algunos casos comprobados, su existencia. Mientras tanto la población vejetativa e inmigratoria que se expidió por los

60

campos para arrancar a sus incultas tierras sus torrentes de riqueza, que luchó contra la soledad e inhospitalidad, bajo los ardores del sol, los que surcaron por vez primera con sus arados las vírgenes tierras, y que disputaron muchas veces palmo a palmo su posesión al salvaje, perecieron en su gran mayoría desheredados del fruto de sus trabajos, sacrificado. Y fueron las obras de vitalidad, fueron los pueblos que ellos crearon, aprendieron, convertidos hoy en florecientes ciudades, los que enriquecieron a los terratenientes que olvidados de sus heredades, disfrutaron placidamente su vida en las bulliciosas ciudades del país o de la lejana Europa.

## C o n c l u s i o n e s

---

Vistos los fundamentos y antecedentes que demuestran la justicia y aconsejan la aplicación del impuesto al mayor valor en la República Argentina, y observadas las razones de orden fiscal y social que apoyan y afirman su adopción, considero que no debe vacilarse por más tiempo en incluirlo dentro de la organización tributaria de nuestro país cuyo antiquado sistema impositivo tendrá que sufrir una seria reforma, porque ya no consulta a las exigencias de las teorías admitidas en la práctica, ni sigue las nuevas orientaciones financieras que casi todos los estados que marchan a la cabeza de la civilización, han impuesto para sus sistemas rentísticos.

El impuesto en la práctica es una consecuencia de la organización económica, de la constitución política y de la oposición de intereses de las diversas clases sociales. La evolución de un sistema tributario, depende del perfeccionamiento de los estudios filosóficos, políticos, jurídicos y económicos, en tanto que la teoría continúa su marcha progresiva de constante mejoramiento, la práctica sigue las oscilaciones del desarrollo de la civilización, que ora avanza, se detiene o retrocede. Pero nuestro país afortunadamente, sigue airoso el proceso de la civilización y debe por lo tanto llevar su práctica tributaria a la altura que la teoría le señala, de acuerdo con el lugar que ocupa; y diremos entonces con Jaeger que: " que las grandes reformas fis-

cales dependen, no solo de una teoría fiscal exacta, y de una buena técnica fiscal, sino también de los progresos constantes en todas las demás ramas de la civilización."

Analizando someramente nuestro sistema rentístico, observaremos que los recursos que percibe el Estado por concepto de impuestos, provienen en su mayor parte de las contribuciones indirectas, que al carecer sobre el cálculo de recursos del presupuesto, el elevado porcentaje del 60 por ciento, y esto es tanto mas sensible cuanto con ello se impone a la clase desheredada que se halla en condiciones inferiores para soportar los gravámenes que recaen sobre los artículos de consumo y que repercuten sobre el consumidor. En cambio los impuestos directos solo llegan a cubrir el 7 por ciento del cálculo de recursos, siendo la mayor recaudación la proveniente de la Contribución Territorial, que es una imposición defectuosa porque obra la iniciativa y el progreso, cuando debería recaer pura y exclusivamente sobre la tierra después de mejoras, contrariamente a lo que dice el Art. 3 de la Ley 6085 "en los casos de nuevas construcciones, modificaciones y refuociones que alteren el valor de la propiedad se procederá anualmente a valuaciones especiales." y en virtud de cuya disposición se ha hecho crecer el progreso de \$ 787.758.780 que importan las nuevas construcciones realizadas desde 1907 ( que estaban valuadas en \$ 708.343.058 ) hasta el año 1919/20 arroja \$ 1.476.105.883 y por cuyo gravamen el estado percibe la suma de \$ 1.608.551.08, extraídos

sobre los capitales de empresa, sobre el progreso y mejoramiento edilicio de la ciudad de Buenos Aires, y a la vez favoreciendo a los propietarios de los terrenos baldíos, terrenos de especulación, que afean la ciudad y que pagan la Contribución Territorial de acuerdo con la evaluación del año 1907; es decir: premiando a la especulación y a la desidia, en detrimento del trabajo y del progreso.

Nuestro sistema rentístico se ha desarrollado bajo la influencia avasalladora de los abusos monetarios, sin haberse consultado ni estudiado detenidamente las contribuciones que se opusieron al pueblo, para salvar las críticas situaciones que atravesaron las finanzas nacionales. Las rentas de dominio industrial no alcanzan porcentajes dignos de ser tomados en consideración, y debe por lo tanto estimularse por todos los medios posibles para que este renglón señale cifras de peso en los cálculos de recursos. No existen los impuestos al lujo, a la renta, al casamiento, a la plusvalía, admitidos en casi todas las prácticas tributarias, y lo que se impone la reforma de la organización contributiva, podemos empezar por implantar el impuesto que he tratado, que está sostenido por razones fundamentales que aconsejan su imposición, que posee perspectivas brillantes y cuyo campo de acción se robustecerá aún más dentro de algunos años, en que habrá aumentado la población, extendiéndose las zonas de cultivo y medio de comunicación, y que la acción gubernativa y privada se haya hecho sentir con sus obras de utilidad general, que abrirán mayores orientaciones a la producción.

67.  
y al trabajo que tienen ante sí las inmensas extensiones territoriales que componen el rico suelo argentino, y del cual aun el Estado conserva millones de hectáreas que pasarán en épocas no lejanas a manos de la actividad privada.

Amable  
S



----- I N D I C E -----  
----- . . . . . -----

Introducción	1
La tierra como fuente del impuesto	5
El impuesto al mayor valor y el único.	11
El impuesto al mayor valor en Alemania.	12
El impuesto al mayor valor en Inglaterra	17
Aplicación del impuesto en Inglaterra	
(Increment Value Duty)	22
Definición del mayor valor	22
El Undeveloped Land Duty	24
El Reversion Duty	26
El Minerals Rights Duty	26
Proyecto de impuesto al mayor valor en la	
República Argentina	28
Proyecto del Doctor Roque Sáenz Peña	29
Comentario y crítica al proyecto	32
Proyecto de los Drs Anchorena y Oliver	35
Comentario al proyecto	37
Cuando y como debe efectuarse la imposición.	41
Excepciones del pago del impuesto	43
Movimiento de la propiedad territorial en la	
Capital Federal y Territorios Nacionales	45
Resumen del movimiento en el Capital Federal	50
Resumen de las transferencias de dominio por	
actos entre vivos y causa de muerte en la	
Capital Federal y Territorios Nacionales	55
El rendimiento del impuesto y el proceso de	
la valorización del suelo	57
Condiciones de nuestro país para adoptar	
el impuesto	62
Conclusiones	66