del 1902, in cui il giovane autore dubitava che si potesse stabilire quale terreno sia veramente un'area fabbricabile e asseriva che tranne nei grandi centri ove esiste la possibilità di vasti confronti statistici per il valore dei fabbricati è impossibile distinguere le rendite dell'area dal rendimento differenziale derivante dai pregi dell'edificio o dagli esercizi in esso contenuti. Nella sua meditazione, iniziata già allora, egli era giunto a concludere che, nell'economia reale, le sole rendite sono quelle di monopolio e che esse non sono indipendenti dalie azioni degli uomini, perché sono un intreccio fra poteri economici e politici. Le programmazioni urbanistiche che favoriscono gli uni ed escludono gli altri, potrebbero esserne un esempio. Ma se, a parte i monopoli, gll incrementi di valore, cioè i guadagni di capitale, dipendono dalla assunzione di rischio e dalla intraprendenza e quindi non sono, salvo eccezioni, redditi non guadagnati, se i sovrappiù piovuti dal cielo sono un mito, la pretesa di tassarli è un errore. E comunque ove si pretenda di tassarli, bisognerebbe farlo al netto delle perdite di capitale, dovuti alla loro fluttuazione. E ciò si scontra con difficoltà tecniche che fanno sì che il risultato sia diverso da quello desiderato. Le imposte debbono essere semplici e certe, e non debbono ostacolare la dinamica economica e il processo di accumulazione, ma debbono favorirli. Mentre è dubbio che così si violi un principio di elementare di eguaglianza di trattamento dei contribuenti, non pare dubbio che si complichi di molto il sistema tributario, con risultati spesso illusori o perversi e si ostacoli la dinamica del processo economico.