

date condizioni, deprezzare di L. 850 durante l'anno. Il nostro uomo d'affari quindi afferma che questa somma deve venire dedotta dalle L. 10.000 ricevute dai fitti della casa per ricavare i veri « guadagni netti ».

Questa deduzione lascia L. 9150, le quali costituiscono appunto il 5 % sul capitale di L. 183.000. Quindi, secondo questo calcolo, la casa rende realmente non il 5,4 %, ma solo il 5 %. E, applicando la stessa linea di ragionamento al caso della foresta, il nostro contraddittore può dimostrarci che la foresta è aumentata di valore precisamente di quanto occorre per coprire la differenza fra il 3,1 % — tasso netto al principiare del secondo decennio — e il 5 %, sulla cui base è istituito il calcolo.

Questi calcoli del nostro uomo d'affari sono corretti. Ma essi non militano contro il nostro ragionamento, bensì mettono in rilievo una distinzione importantissima, anzi di vitale interesse, fra quello che gli economisti inglesi e americani chiamano il reddito *realizzato* e il reddito *guadagnato* con l'uso di un capitale. Reddito realizzato è il valore dei servizi attualmente sperati dal capitale. Il reddito guadagnato si trova aggiungendo al reddito realizzato l'incremento del valor capitale o deducendo da esso la diminuzione del valor capitale.

Mostriamo brevemente le enormi confusioni in cui si incorre ove non si tengano accuratamente distinti quei due concetti. Se l'interesse è del 5 %, un capitale di L. 1000, investito sotto qualsiasi forma — terreni, case, cavalli, ipoteche, ecc. — benchè si dica che guadagna il 5 %, non deve ricevere necessariamente ogni anno un reddito di L. 50. Le lire 1000 sono il valore attuale, scontato al 5 %, di un certo flusso previsto di reddito; ma questo flusso può assumere una serie infinita di forme.

Ad esempio, di un'annuità perpetua di L. 50 all'anno, come nel caso di un terreno; o un'annuità di L. 100 per 14 anni; o un reddito di L. 25 all'anno per 10 anni, seguito da un reddito di L. 167,50 all'anno per altri dieci anni, ecc., ecc. Tutte queste forme sono fra loro equivalenti e, scontate al 5 %, ognuna di esse rappresenta un capitale di L. 1000.

Di tutte queste forme possibili di reddito, sul mercato si usa prendere come tipo l'annuità perpetua (reddito *guadagnato*) e si confrontano con essa le altre forme di reddito.

Consideriamo, ad esempio, il possessore di un diritto reale, che gli dà L. 100 all'anno per quattordici anni. Se egli sconta questo reddito al 5 %, il valore di quel suo diritto reale sarà di L. 1000, e quindi egli si considera come proprietario di L. 1000, investite sotto