La commune peut frapper la propriété immobilière, sans que celle-ci émigre dans les pays où les impôts sont moins élevés ; il est très facile au capital mobilier de se soustraire aux impôts établis dans une commune déterminée, en se réfugiant dans les bourgs voisins qui, pour attirer à eux des richesses et des industries nouvelles, essaient, à qui mieux mieux, de diminuer le poids des impôts. L'État n'a aucune de ces craintes, lorsqu'il s'agit de frapper toutes les formes du revenu, même mobilier, d'autant plus qu'actuellement tous les États ont des impôts assis sur le revenu ; on trouverait difficilement un État riche, qui consentirait à abolir tous les impôts directs sur le capital mobilier pour attirer à lui le capital étranger, et celui-ci n'a pas un mobile suffisant, pour s'expatrier en grandes masses, dans le seul désir de fuir les impôts. L'émigration des capitaux mobiliers est facile et fréquente de ville à ville, des villes aux campagnes, si l'on songe que leur transfert peut n'être qu'apparent, comme suite du changement de domicile du titulaire, mais il ne l'est pas d'un État dans un autre État.

L'attribution des impôts directs sur l'ensemble du revenu à l'État et sur les propriétés immobilières aux groupes politiques locaux satisfait à ces règles fondamentales d'un système rationnel d'impôts.

L'imposition exclusive de la propriété réelle par les communes n'a pas seulement pour but d'adapter l'impôt à la matière imposable, mais elle peut être aussi la suite de mesures de politique distributive. Les communes, notamment les grandes villes, peuvent se servir de l'impôt sur la propriété réelle, reconnue par tout le monde comme très adaptée à leur nature, comme d'un moyen pour absorber une partie de la rente du sol et pour attribuer à la société la jouissance d'une valeur créée par la société.

La dévolution de l'impôt foncier aux communes et aux groupes politiques locaux et sa transformation en impôt sur la rente du sol sont les deux points d'appui de toute réforme d'impôt vraiment sérieuse et efficace. La transformation ne pourra pourtant pas se faire partout et dans la même mesure. Dans les petits villages et dans les villes à population stationnaire, le loyer des logements ne rémunère que faiblement le capital employé dans la construction des maisons ; et, si l'on voulait asseoir l'impôt sur la rente du sol, la matière imposable disparaîtrait. Les désillusions ne seraient pas moindres pour ceux qui voudraient transformer, même dans les campagnes, l'impôt sur la propriété réelle en impôt sur la rente agricole. La concurrence transatlantique, les communications rapides grâce à la vapeur, les perfectionnements techniques, l'accumulation de grands capitaux dans