

E' stato talvolta suggerito che la perequazione non è necessaria, perché, non appena cominciasse l'emigrazione, subito cambierebbero i prezzi delle abitazioni e gli affitti, col risultato che il costo globale dei servizi locali e dell'alloggio diverrebbe uguale nelle due aree (Barnett e Topham, 1980; King, 1983). Nell'esempio di cui sopra, una emigrazione da *A* a *B* causerebbe un aumento dei prezzi delle case e degli affitti nell'area *A* ed una loro diminuzione in *B*, così che qualunque vantaggio fiscale in *A* dovrebbe essere perfettamente compensato dai maggiori costi delle abitazioni. Tuttavia, sembra imprudente fare a meno della perequazione e contare invece su questo processo; potrebbe infatti non esserci emigrazione sufficiente a causare alterazioni nei costi degli alloggi adeguati ad eliminare tutte le iniquità; inoltre, a lungo andare, l'offerta di alloggi in ciascuna area dovrebbe essere perfettamente elastica in modo da impedire il persistere di differenze nei costi degli alloggi. Se questi due problemi non si presentassero, il processo sopra descritto funzionerebbe; tuttavia, se funzionasse, potrebbe generare conseguenze indesiderabili. Ad esempio, i cittadini di tutte le aree potrebbero cercare di impedire la concessione dei permessi per la costruzione di alloggi che attirerebbero gente con redditi inferiori alla media o con bisogni di servizi superiori alla media, perché l'introduzione di tali persone nelle loro aree peggiorerebbe la loro posizione fiscale e porterebbe ad un abbassamento dei prezzi delle proprietà (all'inizio della emigrazione) e quindi causerebbe perdite di capitale per tutti i proprietari. Di nuovo, man mano che il tempo passa e i redditi aumentano, la domanda di servizi locali probabilmente aumenterebbe causando il rialzo delle aliquote fiscali sia in *A* che in *B*; ma ciascun rialzo uniforme nei servizi locali spingerebbe in alto le aliquote di imposizione più in *B* che in *A*, e sembra piuttosto ingiustificato pretendere che i cittadini di *B* - specialmente i proprietari/locatari - siano compensati per questo da una diminuzione nel valore delle loro abitazioni. Un modo migliore per ridurre l'esigenza delle sovvenzioni di perequazione consiste nel richiedere agli enti locali di contare su di un'imposta capitaria pura, piuttosto che su di un'imposta locale sul reddito (o su qualunque altra tassa). Il punto decisivo riguardo all'imposta capitaria è che non vi sarebbero differenze nelle risorse fiscali *pro-capite*; l'unica giustificazione per la perequazione nascerebbe dalle differenti esigenze, che