

4. En el caso de Terrenos o Bienes Inmuebles, que pueda efectuarse un pago en efectivo a efectos de un contrato de arrendamiento cuyo importe nominal anual no exceda de 1€. Además:
 - i. Que el Valor deberá estar Certificado por un experto independiente cualificado o un Organismo Oficial autorizado.
 - ii. No excederá del límite del 10% del Gasto Total Subvencionable de la Operación, si bien, en el caso de zonas abandonadas y aquellas con un pasado industrial, este límite aumentará hasta el 15%. Este límite podrá aumentarse en casos excepcionales y justificados para Operaciones relacionadas con la Conservación del Medio Ambiente.
5. En el caso de Trabajo no retribuido, el Valor de ese Trabajo se determine teniendo en cuenta el tiempo dedicado verificado y el nivel de remuneración por un trabajo equivalente.

Los **costes de depreciación podrán considerarse subvencionables** en las siguientes condiciones:

- a) Cuando las normas de subvencionalidad del Programa lo permitan.
- b) Cuando el importe del gasto esté debidamente justificado por documentos de valor probatorio equivalente al de facturas para costes subvencionables, si va a ser reembolsado.
- c) Cuando los costes se refieran exclusivamente al período de la Ayuda para la Operación.
- d) Cuando los activos depreciados no se hayan adquirido con ayuda de subvenciones públicas.

Los siguientes costes **no serán subvencionables** con los Fondos EIE:

1. Intereses de Deuda, excepto respecto de subvenciones concedidas en forma de bonificaciones de intereses o subvenciones de comisiones de garantía.
2. La adquisición de Terrenos no edificados y edificados por un importe que exceda del 10% del gasto total subvencionable de la Operación (con la excepción de zonas industriales y conservación del medio ambiente).
3. El IVA, excepto cuando no sea recuperable conforme a la legislación nacional.

Deficiencia grave en el funcionamiento efectivo de los sistemas de gestión y control:

A efectos de la aplicación de los Fondos y del FEMP, toda deficiencia que requiera mejoras sustanciales en el sistema, que exponga a los Fondos y al FEMP a un riesgo importante de irregularidades, y cuya existencia es incompatible con un dictamen de auditoría sin reservas sobre el funcionamiento del sistema de gestión y control.