



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

（三）长期资产进项税额的抵扣

1. 长期资产的范围和类别

（1）长期资产的范围

固定资产、无形资产和不动产。

不动产：包括构成其实体的建筑装饰材料、给排水、采暖、卫生、通风、照明、通讯、燃气、消防、中央空调、电梯、电气、**光伏发电**、智能化楼宇设备及配套设施等。



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

(2) 长期资产的类别

类别	范围
原值超过500万元的单项长期资产	2026年1月1日后（含当日，下同），按照会计制度应当开始作为相关资产核算，且原值超过500万元的单项长期资产—— 原值超500万的新单项长期资产
	2025年12月31日前（含当日）已在会计制度上按照相关资产核算且在2026年1月1日后完成资本化改造，完成后原值超过500万元的单项长期资产—— 老资产新改造、原值超500万的单项长期资产
其他	原值≤500万元的单项长期资产
	2025年12月31日之前取得的未在26年后发生资本化改造的长期资产或虽改造但原值未超过500万元的长期资产



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

长期资产原值：

(1) 取得长期资产时的**入账**价值；

(2) 长期资产发生后发生资本化改造支出的，应当按照

会计制度调整其原值。



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

【案例分析】A公司2026年1月开始对原有办公楼进行改扩建，增加使用面积，为期8个月，改扩建期间房屋停止使用。该办公楼为A公司2018年自建的办公楼，办公楼原值1860万元，抵扣的进项税额160万元，已经计提折旧300万元。为了进行此次改扩建A公司购买材料，发生支出452万元，取得增值税专用发票，注明价款400万元，增值税52万元；支付工程款327万元，取得增值税专用发票，注明价款300万元，增值税27万元。改扩建工程于2026年9月完工并投入使用。

该办公楼改扩建投入使用后在2026年计提的折旧额为15万元，其中用于职工餐厅部分计提的折旧额为1.5万元。



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

2026年1~12月A公司的各项交易情况如下表所示

	一般计税方法销售额	简易计税方法销售额	不得抵扣非应税交易收入额	可以抵扣非应税交易收入额
2026. 1	800	150		
2026. 2	1200	200		
2026. 3	900	220		
2026. 4	890	480		
2026. 5	1500	250		
2026. 6	1250	320		
2026. 7	1350	360		
2026. 8	1500	330		
2026. 9	1000	200		
2026. 10	1200	110		
2026. 11	1800	230		300
2026. 12	1600	450	200	



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

该资产属于**老资产新改造**；

长期资产形成后发生资本化改造支出的，应当按照**会计制**

度调整其原值：

改造后原值 = $1860 - 300 + 400 + 300 = 2260$ （万元）

该资产属于**老资产新改造**，**原值超500万的单项长期资产**。



第四节 一般计税方法应纳税额的计算

2. 取得方式

(1) 以**直接购买，自行生产、研发或者建造，接受投资、捐赠或者抵债**等各种方式取得的长期资产；

(2) **不包括租入**的长期资产，在施工现场修建的**临时**建筑物、构筑物，以及房地产开发企业自行开发按照**存货**核算的房地产项目。