

## Cons to the Seller

- ◆ You get your money for the property over many years instead of all at once.
- ◆ You can't claim depreciation or get any other tax benefits when your property is under a Contract for Deed.
- ◆ If the property has a mortgage on it, a Contract for Deed may violate a due-on-sale clause in the mortgage.
- ◆ If you cancel the Contract for Deed for non-payment, the property may have depreciated in value.
- ◆ If the buyer defaults, you will have to take action and may end up taking the property back.

## Buyer's Checklist

- ◆ Make sure you know who is responsible for paying property taxes every year on the house.
- ◆ Make sure you know who is paying for insurance on the building.
- ◆ If the seller has insurance on the building, make sure you have "renters insurance" to protect your possessions inside the house.
- ◆ Make sure you know who is responsible for paying for repairs to the house.
- ◆ Make sure you know exactly how much you will need to pay every month and how long you'll need to pay before you own the house.
- ◆ **Make sure that the contract for deed has been recorded by the county's Register of Deeds within four months of signing to fully protect your rights.**
- ◆ Make sure that you have a lawyer read the contract if there's anything in it that you do not understand.

Unified Government of  
Wyandotte County/KCKS

## SO YOU'RE CONSIDERING A CONTRACT FOR DEED TRANSACTION

SI ESTÁ CONSIDERANDO  
UN CONTRATO DE TRACTO  
SUCESIVO  
(*CONTRACT FOR DEED*)



***Make sure your contract for deed has been recorded by the Register of Deeds at the Wyandotte County Courthouse***

***Asegúrese que su contrato de tracto sucesivo ha sido registrado en el Registro de Escrituras del Condado de Wyandotte Courthouse***

## What is a Contract for Deed?

In a contract for deed, the seller, rather than a bank or other lending institution, finances a buyer's purchase of a property. The buyer takes immediate possession of the property and agrees to pay the purchase price of the property to the seller in monthly installments. The seller retains the legal title to the property until the last payment is made and the contract is fulfilled.

## Pros for the Buyer

A contract for deed may...

- ◆ Allow you to purchase a home even if you don't qualify for a conventional (bank) loan due to lack of credit history, poor credit history or other factors.
- ◆ Reduce the amount of a down payment required to qualify for buying a house.
- ◆ Be faster and less costly to finalize than a conventional (bank) mortgage.
- ◆ Offer more affordable monthly payments than a conventional (bank) loan.

## Cons for the Buyer

- ◆ Because you don't have legal title to the property, you cannot use the property as collateral for a home equity loan.
- ◆ If you fall behind on payments the process of foreclosure (or cancellation of a contract for deed) may be shorter than foreclosure on a conventional home loan. If that happens you may not have as many legal rights as a typical home buyer and you run the risk of being evicted from the property and losing all of the money you have

already paid for the house.

- ◆ You may be responsible for paying property taxes.
- ◆ You may be responsible for buying home insurance.
- ◆ You may be responsible for paying for home repairs (minor and major).
- ◆ Payments made under a contract for deed may not equal the full price of buying the house. You may have to make a "balloon payment" or get a conventional (bank) loan at the end of the contract for deed to fully purchase the house.
- ◆ Since the seller retains the title to the property, the seller can take out additional mortgages on the property that you may not be aware of.
- ◆ Making payments under a contract for deed may not improve your credit rating since the contract for deed sellers typically do not report to credit agencies.

## Pros to the Seller

- ◆ The contract for deed process is fairly simple and offers you some flexibility on who you sell to and how you arrange the sale.
- ◆ You can pay capital gains tax on the profit from the sale over many years, instead of paying tax all at once as with a conventional sale.
- ◆ You may be able to sell to a buyer who cannot obtain conventional financing.
- ◆ If the buyer fails to make payments as agreed, you may be able to quickly end the contract for deed and reclaim the property.

## **Contrato de Tracto Sucesivo** **(Contract for Deed)**

En un contrato de tracto sucesivo, el vendedor, en lugar de un banco u otra institución crediticia, financia la compra de la propiedad al comprador. El comprador toma posesión inmediata de la propiedad y acuerda pagar al vendedor el precio de compra de la propiedad en cuotas mensuales. El vendedor retiene el título legal de la propiedad hasta que se haga el último pago y el contrato quede cumplido.

### **Ventajas para el Comprador**

Un contrato de tracto sucesivo puede...

- ◆ Permitirle comprar una casa aún cuando usted no califica para un préstamo convencional (banco) debido a la falta de historial crediticio, mal historial crediticio u otros factores.
- ◆ Reducir el monto del pago inicial requerido para calificar para la compra de una casa.
- ◆ Ser más rápido y menos costoso que una hipoteca convencional (banco).
- ◆ Ofrecer pagos mensuales más accesibles que un préstamo convencional (banco).

### **Desventajas para el Comprador**

- ◆ Debido a que usted no tiene el título legal de la propiedad, no puede utilizar la propiedad como garantía para un préstamo sobre el capital de la propiedad.

- ◆ Si se atrasa en los pagos, el proceso de ejecución hipotecaria (o cancelación de un contrato de tracto sucesivo) puede ser más corto que la ejecución en un préstamo hipotecario convencional. Si esto sucede usted podría no tener tantos derechos legales como un comprador de vivienda típico y corre el riesgo de ser desalojado de la propiedad y perder todo el dinero que ya ha pagado por la casa.
- ◆ Usted puede ser responsable del pago de impuestos de la propiedad.
- ◆ Usted puede ser responsable de pagar el seguro de la casa.
- ◆ Usted puede ser responsable de pagar las reparaciones de la casa (menores y mayores).
- ◆ Los pagos realizados bajo un contrato de tracto sucesivo pueden no igualar el precio total de compra de la casa. Usted podría tener que hacer un “pago global al final” u obtener un préstamo convencional (banco) al final del contrato de tracto sucesivo para comprar completamente la casa.
- ◆ Dado que el vendedor retiene el título de propiedad, el vendedor puede tomar hipotecas adicionales sobre la propiedad de las que usted podría no tener conocimiento.
- ◆ Hacer pagos bajo un contrato de tracto sucesivo puede no mejorar su calificación crediticia ya que los vendedores en contratos de tracto sucesivo generalmente no lo informan a las agencias de crédito.

### **Ventajas para el Vendedor**

- ◆ El proceso del contrato de tracto sucesivo es bastante simple y le ofrece cierta flexibilidad sobre a quién le vende y cómo organizar la venta.

- ◆ Usted puede pagar el impuesto de ganancia de capital sobre la ganancia proveniente de la venta en un plazo de varios años, en lugar de pagar todo el impuesto de una sola vez como en una venta convencional.
- ◆ Puede venderle a un comprador que no puede obtener financiamiento convencional.

Si el comprador no cumple con los pagos según lo acordado, usted puede rápidamente finalizar el contrato de tracto sucesivo y reclamar su propiedad.

### **Desventajas para el Vendedor**

- ◆ Usted recibe su dinero por la propiedad a lo largo de varios años en lugar de todo de una sola vez.
- ◆ No puede reclamar depreciación ni obtener otros beneficios de impuestos cuando su propiedad está bajo un Contrato de Tracto Sucesivo.
- ◆ Si la propiedad tiene una hipoteca sobre ella, un Contrato de Tracto Sucesivo puede violar una cláusula de la hipoteca de vencimiento en caso de venta.
- ◆ Si cancela el Contrato de Tracto Sucesivo por falta de pago, la propiedad podría haberse depreciado en valor.
- ◆ Si el comprador no paga, usted tendrá que tomar acción y podría acabar tomando la propiedad de vuelta.

### **Lista de Control del Comprador**

- ◆ Asegúrese de saber quién es responsable de pagar cada año los impuestos de propiedad sobre la casa.
- ◆ Asegúrese de saber quién está pagando el seguro de la casa.

- ◆ Si el vendedor tiene seguro sobre la casa, asegúrese usted de tener “seguro de inquilino” para proteger sus bienes dentro de la casa.
- ◆ Asegúrese de saber quién es responsable de pagar por las reparaciones de la casa.
- ◆ Asegúrese de saber exactamente cuánto deberá pagar por mes y por cuánto tiempo necesitará pagar antes de ser propietario de la casa.
- ◆ **Asegúrese que el contrato de tracto sucesivo ha sido registrado en el Registro de Escrituras del condado dentro de los cuatro meses de la firma para proteger plenamente sus derechos.**
- ◆ Asegúrese de pedirle a un abogado que lea el contrato si existe algo en él que usted no comprende.

